1 ta' Frar, 1951.

Imħallef:

L-Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Grazia Mamo *versus* Carmelo Vella

Bejt — Arja — Servitù — Passaġġ — Titolu — Bwona Fede — Preskrizzjoni — Tolleranza — Pussess — Apertura — Tieqa — Art. 516 (1) u 462 tal-Kodiċi Ċivili.

Hemm differenza kbira bejn il-proprjetà ta' l-arja fuq bejt u s-sempliċi servitù ta' l-użu ta' dik l-arja; għax fl-ewwel każ il-bejt u l-arja sovrapposta jkunu oġġett ta' proprjetà, mentri fit-tieni każ il-bejt ikun ta' ħadd ieħor, u ma jistax jingħad li min għandu d-dritt ta' passaġġ fuq bejt għandu wkoll il-proprjetà ta' l-arja sovrapposta għal dak il-bejt.

Sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, il-preżunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jippossjedi l-komoditajiet sottostanti għalih.

Il-preskrizzjoni ta' tletin sena ma tirrikjedix la titolu u lanqas bwona fede, la bħala estintiva u lanqas bħala akkwiżitiva; imma tirrikjedi biss pussess leġittimu ta' tletin sena. U biex ikun leġittimu, il-pussess irid ikun fis-sens ta' tgawdija ta' jedd li wieħed iżomm jew jeżerċita bħala tiegħu nnifsu, jiġifieri esklużiv u assolut, u mhux biżżejjed li jkun eżerċizzju bil-bona grazzja jew tolleranza.

Id-dritt ta' passaġġ jikkostitwixxi servitù diskontinwa u apparenti, u bħala tali ma jistax jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni, barra s-servitù ta' passaġġ għall-użu ta' fond, li tista' tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni ta' 30 sena jekk jikkonkorru ċerti raġunijiet. Imma l-passaġġ fuq bejt ma hux servitù ta' dix-xorta.

Mhux leċitu li tieqa li tagħti għal fuq bejt tiġi konvertita f'bieb għal fuq dak il-bejt mingħajr il-kunsens ta' sid dak il-bejt.

Il-Qorti, — Rat iċ-ċitazzjoni li biha l-attriċi, premessi d-dikjarazzjonijiet meħtieġa u mogħtija l-provvedimenti opportuni, u premess illi l-attriċi tippossjedi in enfitewsi perpetwa l-post numru 61 u 62, Alley No. 1, Rangu Street, Hal Luqa, li jmiss mal-post numru 63, l-istess triq, li qiegħed b'ċens pe petwu f'idejn il-konvenut; illi l-konvenut, meta reġa' bena l-post li kien imwaqqa' bil-gwerra, kabbar bla ebda titolu leġittimu d-dimensjonijiet ta' tieqa li kienet teżisti fil-ħajt diviżorju ta' bejn iż-żewġ fondi, b'ma tieqa kienet isservi biex tagħti dawl lill-post tal-konvenut; illi wara protest magħmul mill-attriċi fl-20 ta' Jannar 1950, il-konvenut ikkontroprotesta ruħu fit-2 ta' Frar 1950, u allega illi l-bieb li hu fetaħ għal fuq il-post ta' l-attriċi kien jeżisti, u li għandu l-arja tal-fond viċin possedut mill-attriċi (dok. A); talbet (1) illi jiġi dikjarat li l-arja tal-fond in enfitewsi għand l-attriċi hija tagħha, u mhux tal-konvenut kif ġie allegat; u (2) illi l-konvenut jiġi kundannat iċekken għad-daqs li kienet qabel l-apertura li hu għamel fil-ħajt diviżorju ta' bejn iż-żewġ fondi fiż-żmien li jiġi prefiġġ lilu din il-Qorti, u jekk jonqos li jagħmel dan, li l-attriċi tiġi awtorizzata li tagħmel ix-xogħol neċessarju għalbiex iċċekken l-apertura in kwistjoni għas-spejjeż tal-konvenut, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett, jekk ikun hemm bżonn; u dan għar-raġunijiet premessi. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-protest tal-20 ta' Jannar 1950, kontra l-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-attriċi tippossjedi b'enfitewsi perpetwa l-fond nru. 61 u 62 Alley no. 1, Rangu Street, Hal Luqa, u l-konvenut jippossjedi bl-istess titolu l-fond nru. 63 fl-istess triq u post. Dawn iż-żewġ fondi sofrew ħsara fil-gwerra li għaddiet. Il-konvenut tella mill-ġdid il-fond tiegħu. F'din ir-rikostruz-

zjoni l-konvenut, kif tallega l-attriċi, kabbar bla ebda dritt id-dimensjonijiet ta' tieqa li kienet teżisti fil-ħajt diviżorju bejn iż-żewġ fondi, li kienet isservi biex tagħti d-dawl lill-fond tal-konvenut, u li kienet tagħti għal fuq il-bejt sovrastanti l-komoditajiet ta' l-attriċi, u għamilha bieb, u minnha jaċċedi għal fuq il-bejt ġa msemmi. L-attriċi tippretendi li l-konvenut ma kellux dritt ikabbar dik l-apertura, u lanqas li jaċċedi fuq il-bejt, għaliex l-arja tiegħu hi tagħha. Il-konvenut igħid li f'dak il-ħajt diviżorju minn dejjem kien hemm bieb, bħal ma hemm il-lum. Huwa jammetti li kabbar dak il-bieb, billi għollih minn fuq xi żewġ filati minħabba s-Sanità. Però jidher li dan huwa għamlu biex ikollu aċċess aktar liberu għal fuq il-bejt li ġà ssemma, sovrastanti xi komoditajiet tal-fond ta' l-attriċi. Il-konvenut jeċċepixxi wkoll il-preskrizzjoni trentennali, billi jippretendi li huwa u l-awtur tiegħu għal aktar minn tletin sena wżaw paċifikament u inin-terrottament bħala sidien dak il-bejt, u hekk akkwistaw l-arja tiegħu;

Ikkunsidrat, dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut;

Illi l-konvenut jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni ta' tletin sena (1) l-arja ta' dak il-bejt, u (2) id-dritt ta' passaġġ għal fuq l-istess bejt;

Illi ġie bżżejjed pruvat li l-konvenut, u anki l-awturi tiegħu, kienu jgħaddu mill-apertura fuq imsemmija — tieqa skond l-attriċi, u bieb skond il-konvenut — u minnha jaċċedu għal fuq dak il-bejt. Deher minn xi provi (fol. 27, 29) li sas-sena 1918 iż-żewġ fondi fuq imsemmijin kienu ta' sid wieħed. imma ma nġiebet ebda prova dokumentarja ta' dan. Jidher, però, li dik l-apertura kienet teżisti minn dejjem, għad li mhux fid-dimensjoni kif magħmula, u kif teżisti l-lum, mill-konvenut. Jirriżulta wkoll li d-detenturi tal-fond tal-konvenut kienu jużaw dik l-apertura xi drabi biex imorru fuq il-bejt li ġà ssemma;

Ikkunsidrat;

Illi dwar il-preskrizzjoni eċċepita, ta' l-arja ta' dak il-bejt, jingħad li hemm differenza kbira bejn il-proprjetà ta' l-arja fuq bejt u s-sempliċi servitù ta' l-użu ta' l-arja fuq bejt. Fl-ewwel każ, l-arja sovrapposta u l-bejt tkun l-oġġett ta' pro-

prjetà; fil-każ l-ieħor, il-bejt ikun ta' ħadd ieħor (Kollez. Vol. XXX — I — 338). *Għalhekk iż-żewġ każi huma differenti minn xulxin*; u ma jistax jingħad li, jekk il-konvenut għandu d-dritt li jeżerċita dritt ta' passaġġ fuq il-bejt, b'dan huwa għandu wkoll il-proprjetà ta' l-arja fuq dak il-bejt. Fil-każ in eżami huwa rikonoxxut li l-bejt jissovrasta komoditajiet tal-fond ta' l-attriċi, u għalhekk, sakemm ma tinġiebx il-prova kuntrarja — ħaġa li l-konvenut ma għamelx — hemm il-preżunzjoni, almenu, li dak il-bejt huwa ta' l-attriċi. Barra minn dan, deher biżżejjed mill-provi, li l-attriċi u l-awturi tagħha kienu wkoll jużaw, għad li mhux spiss, dak *il-bejt, billi* kien hemm, u għad hemm, sellum mhux imwaħħal, intiż għal dan l-iskop. Taħt dan l-aspett l-attriċi tissottometti li dik l-apertura kienet, u għandha tkun, biss tieqa, li qiegħda hemm semplicement b'ex tagħti d-dawl lill-ambjenti tal-fond tal-konvenut, u dan ma setax jagħmilha bieb biex minnu jgħaddi fuq il-bejt u jużah, għax dak il-bejt, bl-arja tiegħu, huwa tagħha;

Illi l-konvenut igħid li huwa akkwista l-arja ta' dak il-bejt bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. Dina l-preskrizzjoni ġiet introdotta minn Teodosio II fis-sena 424, merament bħala estintiva għall-azzjonijiet kollha, anki ċivili, li kienu qabel impreskrittibili; u wara saret akkwiżitiva per mezz ta' Giustiniano, bil-Kostituzzjoni VIII "de praescrip. trig. vel. quadrag. annorum"; u kienet imsejħa "longissimi temporis". Fid-Dritt Patriju ma tirrikjedi la titolu u lanqas "buona fede", la bħala estintiva u lanqas bħala akkwiżitiva; imma tirrikjedi biss il-pussess leġittimu ta' 30 sena. Dan il-pussess, biex ikun leġittimu, irid ikun kif imfisser fl-art. 516 (1) tal-Kodiċi Ċivili, jiġifieri tgawdija ta' jedd li wieħed iżomm jew jeżerċita bħala tiegħu nnifsu, jiġifieri eskluživ u assolut. Issa, mill-provi li ngiebu fil-kawża rriżulta biżżejjed ċar li mhux biss l-attriċi u l-awturi tagħha wżaw dak il-bejt diversi drabi f'tul l-aħħar tletin sena, bħala ħaġa tagħhom, imma wkoll li l-konvenut u l-awturi tiegħu, meta għamlu użu minn dak il-bejt, billi għaddew bi tbatija mill-apertura fuq imsemmija, li kienet pjuttost żgħira u bis-sol minn taħt, għamlu dan bil-bona grazzja u tolleranza ta' l-attriċi u l-awturi tagħha, u diversi drabi ġew ukoll miżmuma milli jagħmlu dak l-użu. L-

istess konvenut jammetti dina ċ-ċirkustanza. Taħt dan l-aspett ma jirriżultax li l-konvenut kellu l-pussess leġittimu ta' l-arja ta' dak il-bejt, rikjest għall-finijiet tal-preskrizzjoni trentennali minnu invokata;

Illi dwar il-preskrizzjoni għad-dritt ta' passaġġ fuq l-istess bejt, jingħad li skond il-liġi d-dritt ta' passaġġ jikkostitwixxi servitù diskontinwa u apparenti, u bħala tali ma jistax jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni (art. 506 tal-Kodiċi Ċivili), barra s-servitù ta' mogħdija għall-użu ta' fond, li tista' tiġi akkwistata bil-preskrizzjoni ta' tletin sena jekk jikkonkorru ċerti raġunijiet. Imma s-servitù li qiegħda tiġi eżaminata ma hijiex ta' din l-aħħar xorta. Għalhekk il-preskrizzjoni trentennali relativa għad-dritt ta' passaġġ fuq il-bejt, invokata mill-konvenut, lanqas tista' tiġi milqugħa;

Ikkunsidrat;

Illi, kif ġà ntqal, il-konvenut jammetti li huwa kabbar l-apertura fuq imsemmija — ħaġa li huwa ma setax jagħmilha; jiġifieri huwa ma setax jikkonverti tieqa f'bieb, mingħajr il-kunsens ta' l-attriċi (art. 462 Kodiċi Ċivili). Dina l-Qorti taqbel mal-perizja ġudizzjarja għall-istess raġunijiet hemm sottomessi, li dik l-apertura, qabel ma ġiet imkabbra kif inhi issa, jiġifieri bieb għoli sitt filati, kienet tieqa tal-għoli ta' tliet filati nieqes erba' pulzieri u nofs. Għar-raġunijiet ġà msemmija l-konvenut għandu, għalhekk, jerġa' jagħmel dik l-apertura tad-dimensjoni kif kienet qabel kabbarha...............;

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk tal-perizja ġudizzjarja, li hawna adottati;

Tiddeċidi billi (1) tirrespingi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali sollevata mill-konvenut, bl-ispejjeż kontra tiegħu, u (2) tilqa' t-talbiet ta' l-attriċi kif miġjuba fl-att taċċitazzjoni. Għall-finijiet tat-tieni talba tipprefiġġi lill-konvenut iż-żmien ta' xahar; u huwa għandu jċekken l-apertura bil-mod u fid-dimensjonijiet indikati aktar 'il fuq. Jekk il-konvenut jonqos li jagħmel dan ix-xogħol fiż-żmien fuq imsemmi, l-attriċi tibqa' awtorizzata li teżegwixxi hija stess dak ix-xogħol, taħt id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Andrea Micallef, li għal dan l-iskop jiġi nominat, u bi spej-

jeż tal-konvenut. L-ispejjeż tal-kawża jħallashom il-konvenut.