13 ta' Diċembru, 1955

Imħallef:
Onor. Dr. J. Caruana Colombo, B.Litt., LL.D.

Gio Maria Cauchi *versus* Giorgio Muscat

Servitù — Tieqa — Ilma tax-Xita — Piż — Arja — Rinunzja — Art. 492(4) u 1470 tal-Kodiċi Ċivili

Servitu' ta' tieqa hija servitu' apparenti; kif ukoll hija apparenti s-servitu' tar-riversament tal-ilma tax-xita minn fuq bejt għal ieħor per mezz ta' akkwedott artifiċjali.

Il-liġi tiddistingwi espressament bejn servitu' u piż; jiġifieri illi l-waħda ma għandhiex x'taqsam mal-ieħor, u l-piż ma jikkomprendix is-servitù.

Għaldaqstant, meta jiġi trasferit fond bħala liberu u frank minn piżijiet u gravami, ma jkunx qiegħed jiġi trasferit bħala liberu u frank ukoll minn servitujiet. U la servitu' kienet apparenti,

l-akkwirent li xtrah bħala liberu u frank minn piżijiet u gravami ma jistax jippretendi li xtrah ukoll bħala liberu u frank minn servitujiet, ladarba fuq il-kuntratt ma nsistiex li l-fond lilu trasferit jiġi ndikat bħala liberu u frank anki minn servitujiet.

Billi l-akkwirent tal-fond ikun akkwista wkoll l-arja tiegħu, dan ma jfissirx illi l-venditur ikun irrinunzja taċitament għall-eżerċizzju ta' servitu' ta' tieqa li huwa għandu li tagħti għal fuq il-bejt ta' dak il-fond. Għax ir-rinunzja għal servitù apparenti trid tkun espressa, u mhux taċita; u bil-fatt tat-trasferiment tal-arja l-venditur ma jirrinunzjax għal dik is-servitù, u l-akkwirent jista' jibni fuq dik l-arja, avvolja t-tieqa tibqa' teżisti, billi josserva d-distanzi legali minn dik it-tieqa.

Il-Qorti; — Rat l-att taċ-ċitazzjoni li biħ l-attur, wara li jippremetti illi għal fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut nru. 60, Korrea Street, Qormi, hemm aċċess li minnu jistgħu jittawlu għal fuq il-fond sottostanti tiegħu nru. 59 Korrea Street, Qormi; u illi b'kuntratt għand in-Nutar Dr. Joseph Agius tad-29 ta' Novembru, 1950 (dok. A) huwa xtara l-imsemmi *fond numru 59, Korrea Street, Qormi, mingħand* il-konvenut, bl-arja tiegħu, u bħala liberu u frank minn kwalunkwe piż, gravam u ipoteki, bid-drittijiet, ġjus, pertinenzi u attinenzi tiegħu kollha; u illi fil-fond tal-konvenut teżisti tieqa li tagħti fuq il-bejt tal-fond tiegħu, li tiegħu akkwista l-arja bl-imsemmi kuntratt; u illi l-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-fond tal-konvenut jirriversa ruħu fuq il-fond tiegħu fuq riferit, li huwa akkwista bħala liberu u frank minn kwalunkwe piż u gravam; jitlob illi, wara li jingħataw *id-dikjarzzjonijiet u l-provvedimenti* kollha meħtieġa, (1) il-konvenut ikun kundannat, fi żmien qasir u perentorju, itellgħa opramorta skond il-liġi fuq il-bejt tal-fond tiegħu numru 60 Korrea Street, Qormi; (2) u fin-nuqqas, huwa jkun awtorizzat itellgħa l-imsemmija opramorta a spejjeż tal-konvenut u taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat minn dina l-Qorti; (3) il-konvenut ikun kundannat, fi żmien qasir u perentorju, li jagħlaq bil-ġebel l-imsemmija tieqa li tagħti fuq il-bejt tal-fond tiegħu fuq riferit; (4) u *fin-nuqqas, huwa jkun awtorizzat jagħlaq bil-ġebel* l-imsemmija tieqa a spejjeż tal-konvenut, u taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat minn dina l-Qorti; (5) il-konvenut ikun

kundannat, fi żmien qasir u perentorju, li jagħmel ix-xogħolijiet meħtieġa fuq il-bejt tal-fond tiegħu fuq riferit, biex jimpedixxi li l-ilma tax-xita jirriversa ruħu fuq il-bejt tal-fond tiegħu; (6) u fin-nuqqas, huwa jkun awtorizzat jagħmel dawn ix-xogħolijiet a spejjeż tal-konvenut, u taħt id-direzzjoni ta' perit li jiġi nominat minn dina l-Qorti. Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li ġie nġunt sabiex jidher għas-subizzjoni;

Omissis;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur hu proprjetarju tad-dar numru 59 Korrea Street, Qormi, li xtraha fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Agius tad-29 ta' Novembru, 1950, mingħand il-konvenut, li huwa proprjetarju tal-fond attigwu numru 60 fl-istess trieq u post. L-attur jippretendi illi l-konvenut (a) għandu jtalla' l-opramorta skond il-liġi fuq il-bejt tal-fond tiegħu numru 60, għaliex għal fuq dak il-bejt hemm aċċess li minnu jistgħu jittawlu għal fuq id-dar tiegħu numru 59; (b) għandu jagħlaq bil-ġebel tieqa li hemm fil-fond numru 60 u li tagħti għal fuq il-bejt tad-dar numru 59, għaliex huwa xtara dik id-dar mingħand il-konvenut bl-arja tagħha u bħala libera u franka minn kwalunkwe piż, gravami u ipoteki, u bid-drittijiet, ġjus, pertinenzi u attinenzi tagħha kollha; (c) u għandu jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa fuq il-bejt tal-fond numru 60 biex jimpedixxi illi l-ilma tax-xita jirriversa fuq il-bejt tad-dar numru 59, għaliex dak l-ilma minn fuq il-bejt tal-fond numru 60 jivversa fuq id-dar numru 59, u hu akkwista dik id-dar mingħand il-konvenut, kif ġa ntqal, bħala libera u franka minn kwalunkwe piż u gravami. Il-konvenut jammetti l-ewwel talba ta' l-attur, imma jikkontesta ż-żewġ talbiet l-oħra tiegħu, billi jallega illi huwa ma biegħx lill-attur l-imsemmija dar libera mis-servitujiet minnu msemmija;

Ikkunsidrat;

Illi l-ewwel talba tinsab ammessa mill-konvenut, u għalhekk ma hemm xejn x'jingħad fuqha;

Ikkunsidrat;

Illi d-dar numru 59 Korrea Street, Qormi, kienet proprjetà ta' Emmanuele Muscat, hu l-konvenut, li b'kuntratt

fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri Maempel tal-14 ta' Novembru, 1949 (fol. 18) biegħha lil Carmelo Borg. F'dak il-kuntratt id-dar ġiet trasferita lil Borg bl-arja tagħha, libera u franka, bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tagħha. Il-konvenut, li, kif jidher, dak iż-żmien u anki qabel kien joqgħod fiha, irkupra dik id-dar b'ċedola numru 55 tat-12 ta' Awissu, 1950, mill-poter ta' Borg, li għamillu r-rivendizzjoni tagħha fl-atti ta' dina l-Qorti tad-19 ta' Settembru, 1950. Tant fiċ-ċedola ta' rkupru kemm fl-att tar-rivendizzjoni, id-dar ġiet deskritta bl-arja tagħha, libera u franka, bid-drittijiet u l-ġustijiet kollha tagħha. Fl-atti tan-Nutar Dr. Jo-Joseph Agius tad-29 ta' Novembru, 1950, il-konvenut biegħ dik id-dar lill-attur kif kienet ġiet minnu akkwistata, jiġifieri bl-arja tagħha, libera u franka minn kwalunkwe piż, gravami u ipoteki;

Illi s-servitù ta' tieqa hi apparenti (art. 492(4) Kodiċi Ċivili; Vol. X, 53); hi wkoll apparenti s-servitù tar-riversament ta' l-ilma tax-xita minn fuq bejt għal ieħor permezz ta' akwedott artifiċjali (art. ċit.). Għalhekk, iż-żewġ servitujiet imsemmijin fiċ-ċitazzjoni huma apparenti. L-istess żewġ servitujiet kienu jeżistu fil-perijodu minn meta l-fond numru 59 għadda bi proprjetà minn Emmanuele Muscat sa meta ġie fil-proprjetà ta' l-attur; b'mod illi l-konvenut akkwista dak il-fond b'dawk is-servitujiet, u huwa ttrasferixxa l-istess fond ukoll b'dawk is-servitujiet;

Tabilħaqq, meta l-imsemmi fond ġie għand il-konvenut bir-rivendizzjoni ġa msemmija, dawk is-servitujiet spiċċaw, għaliex huwa kien allura, kif baqa' sal-lum, proprjetarju tal-fond l-ieħor numru 60, u għalhekk ingħaqdu f'persuna waħda, jew fil-persuna tiegħu, il-proprjetà tal-fond dominanti u dik tal-fond serventi (art. 517(1) Kod. Ċivili). Imma dawk iż-żewġ servitujiet issuktaw iseħħu meta l-konvenut biegħ lill-attur il-fond, ladarba ma kienx hemm fil-kuntratt ebda dikjarazzjoni dwar l-istess servitujiet, li, kif ingħad, huma apparenti (art. 517(2) Kodiċi Ċivili). L-attur jippretendi illi, meta l-konvenut ittrasferielu l-fond numru 59 bħala liberu u frank minn kwalunkwe piż u gravami, kien qiegħed jittrasferihulu u jiggarantihulu wkoll bħala frank minn kwalunkwe servitù, għaliex fil-kelma "piżijiet" għand-

hom jiġu kompriżi wkoll is-servitujiet. Din il-pretensjoni mhix aċċettabbli;

L-art. 1470 tal-Kodiċi Ċivili jiddistingwi espressament is-servitù mill-piż, jiġifieri li l-waħda ma għandhiex x taqsam ma l-ieħor; u għalhekk, billi skond il-liġi l-piż ma jikkomprendix is-servitù, meta l-konvenut ittrasferixxa lill-attur il-fond bħala liberu u frank minn piżijiet u gravami, ma kienx qiegħed jittrasferihulu wkoll bħala liberu u frank *minn dawk is-servitujiet. Wara kollox, jidher illi l-attur* kien jaf li l-fond kien qiegħed jiġi trasferit lilu b'dawk is-servitujiet. Fiż-żmien meta sar il-kuntratt tat-trasferiment, u ħafna qabel, hu kien inkwilin ta' dak il-fond, u għalhekk kien jaf b'dawk is-servitujiet, u ntant ma nsistiex li jissemmew fil-kuntratt, u għalhekk ma wera ebda intenzjoni li huwa ried illi dawk is-servitujiet jispiċċaw. Hekk appuntu kien għamel Carmelo Borg meta xtara l-fond mingħand Emmanuele Muscat, billi fil-kuntratt ġiet stipulata l-kondizzjoni *li t-tieqa u l-bieb li kienu jagħtu minn dak il-fond* għal fuq l-ieħor viċin numru 59 kellhom jiġu magħluqa, u hekk tispiċċa s-servitù tagħhom;

Illi l-attur jissottometti wkoll illi meta l-konvenut ittrasferielu l-fond bl-arja tiegħu, kien qiegħed jirrinunzja taċitament għall-eżerċizzju tas-servitù, billi b'hekk kien qiegħed jagħtieh id-dritt li jibni fuq dik l-arja, u għalhekk, f'każ li huwa, l-attur, jibni fuq dik l-arja, il-konvenut ma jkunx jista' jisserva mit-tieqa; u s-servitù tispiċċa meta wieħed ma *jistax jinqeda biha* (art. 516(1) Kod. Ċivili). Lanqas din is-sottomissjoni ma hija aċċettabbli. Ir-rinunzja għal servitù apparenti trid tkun espressa, u mhux taċita; u, kif tajjeb jirrileva l-konvenut, bil-fatt tat-trasferiment tal-arja huwa ma rrinunzjax għal dik is-servitù; l-attur jista' jibni fuq dik l-arja, sakemm josserva d-distanza legali mit-tieqa. U għal dak li jirrigwarda s-servitù ta' l-ilma, huwa jkun jista' jipprevalixxi ruħu minn dak li tiddisponi l-liġi fl-art. 503 tal-Kodiċi Ċivili;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi (1) billi tilqa' l-ewwel talba, u hekk tikkundanna lill-konvenut biex fi żmien xahar, prorogabbli għal ġusta kawża, itellgħa l-opramorta skond il-liġi fuq il-bejt

tal-fond tiegħu numru 60 Korrea Street, Qormi; u f'każ li dan iż-żmien jgħaddi inutilment, tawtorizza lill-attur biex italla' dik l-opramorta huwa stess taħt id-direzzjoni ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Michael'Angelo Refalo, li jiġi għal dan l-iskop nominat; bl-ispejjeż kontra l-konvenut, tassabbli però bħal fil-każ ta' ammissjoni; u (2) billi tirrespinġi t-talbiet l-oħra ta' l-attur, bl-ispejjeż kontra dan ta' l-aħħar.