QORTI CIVILI

PRIM’ AWLA

ONOR. MHALLEF

JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Nhar il-Hamis 14 ta’ Gunju 2018

Rikors Numru : 592/2013/JPG

Kawza Numru: 19

Paul Debattista [ID Nru. 589439 M]
Vs
Horant Properties Limited [C 5602]
u b’digriet ta’ 5 ta’ Gunju 2014, giet kjamata in kawza is-socjeta’ Fal-con Limited.

Il-Qorti ,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti tas-19 ta’ Gunju 2013 li jaqra hekk:

“Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju ta' garaxx sitwat Valletta Road, Mqabba, filwaqt li s-societa' konvenuta hija l-proprjetarja ta' porzjoni diviza ta'art fabbrikabbli formanti parti mill-art maghrufa bhala "ll-Gardina", fl-istess triq;

Illi l-art fuq imsemmija kienet originarjament tappartjeni lill-istanti, li b'kuntratt tat-3 ta' April, 1996 itrasferiha lis-socjeta' Fal-Con Limited. Kienet din l-ahhar

imsemmija socjeta' li ghaddietha lis-socjeta' konvenuta b'kuntratt tat-12 ta' Gunju, 2001, kif ulterjorment korrett b'kuntratt tal-1 ta' Settembru, 2003;

Illi fil-kors tax-xoghlijiet li saru mis-socjeta' konvenuta fuq l-art imsemmija, l-istess socjeta' immuratlu t-tieqa tal-garaxx, u dan bi ksur tad-dritt ta' servitu' ta' apertura bid-destinazzjoni ta' missier il-familja, kif ukoll bi ksur tal-patt kontrattwali kif stabbilit fl-att imsemmi tat-3 ta' April, 1996;

Illi, inoltre, s-socjeta' konvenuta kkrejat servitu' ta' stillicidju bil-fatt tat-tisqifa imxaqilba versu l-garaxx proprjeta' tal-istanti bil-konsegwenti perkolazzjom ta' ilma tax-xita ghal fuq l-istess proprjeta';

Illi nonostante li s-socjeta' konvenuta giet interpellata sabiex tottempera ruhha skond il-ligi hi baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk l-istess socjeta' konvenuta il-ghaliex m'ghandiex din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:-

1. *Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xoghlijiet li saru mis-socjeta' konvenuta din illedit lill-attur id-dritt ta' servitu' ta' apertura ta' tieqa li mill-garaxx fuq imsemmi taghti ghal fuq l-art zviluppata;*

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi bl-istess xoghlijiet giet ikkostitwita servitu' ta' stillicidju li tolqot avversament il-garaxx tal-istanti;*

3. *Konsegwentement, tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa, din taghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali sabiex tigi eliminata l-lezjoni li saret fir-rigward tal-apertura tat-tieqa u bil-fatt tal-krejazzjoni ta' servitu' ta' stillicidju, kif hawn fuq ahjar imfisser;*

4. *Fin-nuqqas li s-socjeta' konvenuta tonqos milli taghmel dak lilha ordnat fiz-zmien koncess, l-attur ikun awtorizzat jaghmel hu stess ix-xoghlijiet rimedjali pertinenti a spejjes tas-socjeta' konvenuta.*

Bl-ispejjes, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tal-11 ta' Lulju,2012, kontra s socjeta' konvenuta ingunta minn issa ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mir-rikorrent fir-rikors guramentat;

Rat li l-atti tar-rikors promotorju, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lis-socjeta' intimata skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta' konvenuta Horant Properties Limited tat-18 Lulju 2013 taqra hekk:

1. *Illi in linea preliminari fir-rigward tal-allegata servitu ta' apertura ta' tieqa, s-socjeta esponenti teccepixxi l-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili stante li hi akkwistat l-art in kwistjoni b'kuntratt datat 12 ta'Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (***Dok HP1***), b'liema att l-art giet akkwistata bhala "libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, bil-pussess vojt" u inoltre imkien ma jissemma li kienet soggetta ghal xi servitu. Fil-kuntest ta' din l- eccezzioni, s-socjeta esponenti tirrileva li tali eccezzjoni hija applikabbli minkejja xi mala fede tal-awtur tas-socjeta esponenti in vista tal-artikolu 2142 tal-istess Kodici.*

2. *Illi fi kwalunkwe kaz u in linea preliminari wkoll, s-socjeta esponenti titlob il-kjamata fil-kawza tas-socjeta awtrici taghha Fal-Con Limited (C5190).*

3. *Illi bla pregudizzju u fil-meritu, l-allegazzjoni tal-attur li s-socjeta eccipjenti kisret xi patt kontrattwali hija nfondata fil-fatt u fid-dritt ghaliex s-socjeta eccipjenti ma kenitx firmatarja tal-kuntratttat-3 ta' April 1996 citat mill-attur.*

4. *Illi s-socjeta eccipjenti tichad li kkreat xi servitu ta' stillicidju.*

5. *Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.*

<u>DIKJARAZZJONI</u>

Il-konvenut Grazio Patiniott nomine jikkonferma bil-gurament is-segwenti fatti li jafhom personalment:

1. *Illi s-socjeta minnu rapprezentata xtrat l-art in kwistjoni b'kuntratt datat 12 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar minghand Fal-Con Limited u mhux minghand l-attur.*

2. *Meta xtrat din l-art gie dikjarat li din kienet qed tinbiegh "libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, hil-pussess vojt". Inoltre fl-istess kuntratt ma jissemma mkien li l-art kienet soggetta ghal xi servitu.*

3. *Illi gialadarba l-esponent nomine ilu jippossjedi l-art b'titolu validu u in buono fede ghal iktar minn ghaxar (10) snin, l-attur ma jistax jattakkatali titolu bl-ebda mod, iktar u iktar, meta s-servitu ta' apertura allegata mill-attur lanqas tissemma fin-noti tal-insinwa.*

4. *Illi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni li qed jissolleva l-esponent nomine, ma tista qatt tigi mittiefsa minn xi malo fede tas-socjeta Fal-Con Limited, li bieghetlu l-art, ghaliex jekk kien hemm xi mala fede miwt din is-socjeta, tali mala "fede ma tghaddix fis- successur taghha, cioe s-socjeta rappresentata mill-esponent.*

5. *Illi gjaladarba l-attur qed jallega ksur ta' patt kontrattwali b'riferenza ghall-kuntratt li hu ghamel ma Fal-Con Limited, f'liema kuntratt l-esponent nomine ma kienx firmatarju, l-esponent nomine jhoss li huwa vitali li din is-socjeta Fal-Con Limited tissejjah fil-kawza.*

6. *IIli in vista ta' dak fuq espost ghalhekk, la hu minnu li l-esponent nomine kiser xi patt kontrattwali u lanqas huwa minnu li l-attur igawdi xi servitu ta' apertura skont il-kuntratt ta' akkwist ta' l-art li ffirmat is-socjeta rapprezentata mill-esponent.*

7. *Illi l-esponent nomine wkoll jikkontesta l-allegazzjoni tal-attur li hu kkrea xi servitu ta' stillicidju mill-art in kwistjoni fuq il-propjeta tal-attur."*

Rat id-digriet taghha tal- 5 ta' Gunju 2014, a fol 46 et seqq.

Rat ir-risposta guramentata ta' Fal-con Limited (C5190) bhala socjeta kjamata in kawza datata 5 ta' Awwissu 2014, a fol 55 et seqq li taqra hekk:

Illi s-socejta' Fal-Con Limited giet kjamata in kawza fuq talba tas-socjeta Horant Properties Limited;

Illi in linea preliminari, s-socjeta Fal-Con Limited ma hiex legittimu kontradittur u dan peress li hija ma ghamlet l-ebda zvilupp f'din il-proprjeta' imma hija ittrasferit l-art in kwsitjoni lis-socjeta' Horant Properties Limited;

Illi fuq is-servitu li allegatament gie miksur kif ukoll fuq d-dritt ta' l-istilicidju ta' l-ilma ma hemm l-ebda relazzjoni guridika bejn l-attur u l-esponenti stante li s-socjeta kjamata in kawza ma vjolat l-ebda servitu u ma jkkreat l-ebda dritt sitilicidju;

Illi qabel Horant Properties Limited akkwist minghand is-socjeta kjamata in kawza is-sit in kwistjoni, kien hemm diversi laqghat sahhansitra fuq il-post u ghaldaqstant jekk kien hemm dritt ta' servitu a favur ta' l-attur, is-socjeta intimata kienet f'pozizzjoni li tara u tivverifika b'ghajneha jekk dan kienitx il-kaz jew le;

Illi minghajr pregudizzju ghal dan ghalkemm is-socjeta kjamata in kawza bieghhet biss sew u nonostante li fil-kuntratt ma giex stipulat li hemm dritt ta' servitu, l-esponenti kien informa lis-socjeta intimata rigward is-servitu tat-tieqa ta' l-attur;

Illi l-esponenti kienet ukoll infurmat lin-nutar li irrediga il-kuntratt b'tali servitu u kien biss bi zvista li ma ssemietx fil-kuntartt. Nonostante dan, l-fatt li s-servitu ma gietx imnizzla fil-kuntratt ma iffissirx li din is-servitu giet b'xi mod newtralizzata meta sar it-trasferiment tal-propjeta lill-intimata. Fil-fatt stante li din is-servitu hija fuq proprjeta immobbli tgawdi mid-dritt mgharuf bhala d-droit de suite;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ghaldaqstant, u in vista tas-suespost, it-talbiet ta' l-attur fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ikkonsidrat;

Paul Debattista xehed a fol 26 *et seqq* illi huwa l-proprjetarju tal-garaxx in kwistjoni. Spjega illi apparti dan il-garaxx, huwa kien ukoll is-sid ta' bicca art kontigwa mieghu, bl-isem ta' 'Il-Giardina', li mbaghad huwa kien biegh lis-socjeta Fal-con Limited. Kompla li f'dan il-garaxx kien hemm tieqa li taghti ghal fuq din l-art. Xehed illi Fal-con Limited kienet imbaghad bieghet l-art lis-socjeta ntimata Horant Properties Limited, li kienet zviluppat din l-istess art, u kienet ukoll ghalqet it-tieqa msemmija bil-gebel. Zied li apparti minn hekk, Horant Properties Limited kienet kissret id-drenagg kollu, u meta bniet l-ewwel garaxx, il-pendil ghamlitu ixaqleb fuq genb wiehed u cioe' lejn il-garaxx tax-xhud. Qal illi b'konsegwenza ta' dan, il-garaxx tieghu jimtela bl-ilma meta taghmel ix-xita. Ikkonferma illi meta kien biegh l-art, it-tieqa tal-garaxx kienet ghada miftuha.

Il-Perit Godwin Aquilina xehed a fol 33 *et seqq* u kkonferma r-rapport maghmul minnu tat-2 ta' Awissu 2004 immarkat bhala Dok GA. Xehed illi l-ittra li huwa kien baghat kienet intbghatet meta kien ghadu kif beda x-xoghol fis-sit biswit il-proprjeta tar-rikorrent, klijent tieghu, u qal li filfatt kienet imbaghad inzammet laqgha mal-Perit Vella (Perit ta' Horant Properties) sabiex jigu diskussi xi problemi li kienu hemm. Xehed li dak iz-zmien kienu inkwetati rigward it-tieqa tal-garaxx tar-rikorrent peress li din it-tieqa fl-appogg, ma kienitx tidher fil-pjanti li kienu gew sottomessi lil MEPA. Kompla li fl-2007 kienet saret applikazzjoni ohra, u ghal darb'ohra, din it-tieqa ma kienitx tidher, u ghalhekk ir-rikorrent kien inkarigah sabiex jintavolaw oggezzjoni biex it-tieqa tkun murija. Ikkonferma wkoll problema ohra fir-rigward tal-izvilupp li kien sar, bil-holqien ta' servitu ta' stillicidju.

In-Nutar Dr. Pierre Cassar xehed a fol 69 *et seqq* illi fil-kuntratt li bih Fal-con Limited ittrasferiet lil Horant Properties Limited ma kienet issemiet l-ebda servitu. B'referenza ghal klawsola fil-kuntratt ta' akkwist ta' Fal-con Limited skont liema kellu ssir bitha nterna madwar it-tieqa li kien hemm fil-garaxx tar-rikorrent, xehed illi din il-klawsola ma kienetx giet insinwata, u ghalhekk m'ghandha l-ebda effett kontra terzi persuni. Qal illi huwa ma zammx kopja tal-konvenju li kien sar bejn is-socjetajiet intimati.

In kontro-ezami a fol 73 *et seqq* xehed illi hu ma jiftakarx illi fil-kuntratt ta' bejn ir-rikorrent u Fal-con Limited kienet issemiet il-kwistjoni tat-tieqa u tas-servitu.

Joseph Falzon xehed a fol 86 *et seqq* illi l-kumpanija tieghu, u cioe Fal-con Limited kienet xtrat bicca art minghand ir-rikorrent fit-3 ta' April 1996. Rigward il-kondizzjoni li jitwaqqa t-tarag ezistenti u tinbena bitha nterna madwar it-tieqa ezistenti, xehed illi huwa ma kienx zviluppa l-art, peress li kien biegh l-istess art, mhux zviluppata, lil Horant Properties Limited. Xehed illi qabel ma biegh l-art lil Horant Properties Limited, kien lahaq gab permess ghall-izvilupp u kien wera dan il-permess u l-pjanta lil Patiniott, u kien ukoll semmielu l-bitha nterna li kellha tinbena, u dan quddiem in-Nutar Pierre Cassar. **Qal illi meta xtrat l-art Horant Properties Limited, din it-tieqa kienet ghada miftuha u tidher. Xehed li din it-tieqa tidher fir-ritratt immarkat bhala Dok F1, liema ritratt kien hadu fit-8 ta' Gunju 1995.** Qal illi huwa cert li din il-**bitha nterna** ghall-ftuh tat-twieqi ezistenti **kienet issemiet ma' Horant Properties Limited**, u zied li kien spjega dan lil Patiniott fuq il-pjanta, u kienet anke ssemmiet fil-konvenju.

Xehed illi qabel kien sar il-konvenju ma' Horant Properties Limited, kien ta kopja tal-kuntratt li kien ghamel mar-rikorrent lin-Nutar Pierre Cassar u li ghalhekk hu cert li anke n-Nutar kien jaf fuq il-kwistjoni tat-tieqa. Xehed illi jaraha stramba li t-tieqa ma ssemietx fil-kuntratt ta' akkwist finali ta' bejn is-socjetajiet intimati peress illi kien imdorri jaghmel kuntratti ta' komprovenita ta' proprjeta mmobbli u ghalhekk kien joqghod attent, u kien jitkellem kieku ma semghax il-kwistjoni tat-tieqa tissemma fil-kuntratt. Zied illi cioe nonostante, Pationott zgur kien jaf biha t-tieqa ghaliex kien raha meta kienu marru fuq il-post.

In kontro-ezami a fol 90 *et seqq* qabel illi, kif jidher fir-ritratt immarkat F1 fil-garaxx kien hemm tieqa li taghti ghal fuq il-gnien li kien xtara hu. Xehed illi l-kumpanija tieghu ma kienet ghamlet ebda xogholijiet ta' zvilupp. Ikkonferma li skont il-kuntratt ta' komprovendita li sar bejn Fal-con Limited u r-rikorrent, kellha ssir bitha nterna biswit it-tieqa ghas-servizzi tad-drenagg. Qal li huwa ma kienx ghalaq it-tieqa tar-rikorrent bil-gebel.

Riprodott a fol 101 *et seqq* xehed illi n-Nutar ma kienx tah kopja tal-konvenju li kien sar bejn is-socjetajiet intimati. **Spjega li lil Patiniott kien tah pjanta li kienet**

turi kif kellha ssir il-bitha nterna, liema pjanta giet esebita u mmarkata bhala Dok JFX2. Xehed li ghalih fil-kuntratt li sar bejn is-socjetajiet intimati hemm zball jekk ma ssemietx din il-bitha nterna.

Grezzju Patiniott, in kontro-ezami fuq ir-risposta guramentata, xehed a fol 110 *et seqq* illi s-socjeta tieghu, Horant Properties Limited, kienet xtrat bicca art minghand is-socjeta Fal-con Limited. Muri l-kuntratt esebit a fol 21 qal li ma setghax jikkonferma li dan kien il-kuntratt peress illi ma jafx jaqra, izda kkonferma li kien hu li kien iffirma il-kuntratt ta' komprovendita. Xehed illi kien hemm zewg akkwisti minghand Fal-con Limited, billi l-ewwel giet akkwistata parti, mbaghad giet akkwistata parti ohra. Mistoqsi jekk kienx jaf li dik l-art kienet tar-rikorrent qabel ma ghaddiet ghand Fal-con Limited xehed li jista' jkun li kien jaf, pero ma kienx jinteressah. **Ikkonferma illi Joseph Falzon kien tah kopja tal-pjanta bil-permess li kien diga inhareg**. Zied illi pero huwa kien ghamel applikazzjoni gdida u ghalhekk l-izvilupp kien differenti.

Ikkonferma li kienet is-socjeta Horant Properties Limited li ghamlet l-izvilupp in kwistjoni. Spjega illi meta kien qieghed itella' l-garaxxijiet kienet ingibditlu l-attenzjoni li kien beda jinqaleb il-bini u kellu jdawwar il-via tal-garaxxijiet biex jinfed il-garaxx tar-rikorrent. Kompla li pero imbaghad kien hemm *enforcement action* u gie mwaqqaf milli jkomli jizviluppa ghaliex il-bini tal-garaxx tar-rikorrent qieghed fuq pilastri, u ghalhekk il-bini huwa perikoluz hafna, b'konsegwenza li ma kompliex jizviluppa l-arja ta' fuq il-garaxxijiet li bena. Qabel illi huwa kien prova jixtri l-garaxx minghand ir-rikorrent.

Mistoqsi sabiex jiddeskrivi l-garaxx xehed **"*Kien hemm forma ta' tieqa ma nafx kinitx tieqa jew le. Kien hemm apertura imma qatt ma kienet miftuha, qatt ma nfethet.*"** Mistoqsi x'ghamel lit-tieqa meta zviluppa l-art, xehed illli huwa **t-tieqa ma missiex u kull ma ghamel imbarraha sabiex ir-rikorrent ma jkunx jista' jiftaha.** Zied li dan ghamlu ghaliex fuq il-kuntratt tieghu m'ghandux twieqi mal-appogg u ghalhekk qabad u tela' bi dritt mal-appogg. Xehed ukoll illi ma jafx jekk kienx ra t-tieqa qabel il-kuntratt, ghaliex it-tieqa ra hu u jibni. Innega li l-perit tieghu qatt informah illi kien ircieva xi ittra minghand il-perit tar-rikorrent, **u qal li anzi lil perit tieghu qatt ma rah izjed wara li hareg il-permess**. Mistoqsi rigward il-pjanta li kien gie moghti minn Fal-con Limited, xehed illi hu ma kienx jinteressah mill-pjanta izda biss mill-kuntratt. Muri l-pjanta Dok JBX2, xehed illi huwa din il-

pjanta qatt ma ra, u zgur li ma jiftakarx li xi hadd gibidlu l-attenzjoni ghal dan ix-*shaft.*

Meta **rega** gie mistoqsi jekk kienx ra t-tieqa qabel ma sar il-kuntratt **wiegeb li t-tieqa kien ra** imma Falzon qatt ma kien gibidlu l-attenzjoni biex ihalliha miftuha. Mistoqsi kemm il-darba mar fuq il-post qabel ma sar il-kuntratt, wiegeb illi kien mar darbtejn, u meta rega gie mistoqsi biex jikkonferma jekk kienx ra t-tieqa wiegeb **"*Ejja nghidu li rajtha.*"** Mistoqsi jekk kellimx lir-rikorrent qabel ma qabad u ghalaq it-tieqa wiegeb **"*X'interess kelli jiena. Dak jiehu interess hu...*"** Ix-xhud semma illi kien kellem lil Falzon rigward it-tieqa qabel il-kuntratt, izda meta gie mistoqsi dwar dan qal illi ma jiftakarx x'diskors kien intqal. Mistoqsi kif mar jikkonsulta mal-kuntratt jekk qal li ma jafx jaqra wiegeb "*Setghet qratuli l-mara.*"

Mistoqsi rigward il-perkolazzjoni tal-ilma tax-xita xehed illi din taqleb ghan-naha tieghu u mhux ghan-naha tal-garaxx tar-rikorrent.

Henry Falzon xehed permezz ta' affidavit a fol 128 *et seqq* illi huwa azzjonista fi hdan is-socjeta kjamata in kawza flimkien ma' huh Joseph Falzon, u jiehu hsieb il-bejgh u x-xiri tal-proprjeta. Xehed illi s-socjeta kjamata in kawza kienet xtrat bicca art minghand ir-rikorrent. Xehed illi fuq in-naha tal-lemin ta' din l-art kien hemm garaxx kbir proprjeta tar-rikorrent, sottopost ghal mezzanin ta' terzi. Kompla li kien gie miftiehem illi kellu jinghalaq it-tarag li kien jaghti ghall-mezzanin, u kellha tinbena bitha nterna, li fuqha kellhom jifthu it-twieqi ezistenti, u cioe t-tieqa tal-garaxx u t-twieqi tal-mezzanin.
Kompla li eventwalment s-socjeta kjamata in kawza kienet giet avvicinata minn Grezzju Patiniott sabiex l-art tinxtara mis-socjeta ntimata, u kienu saru diversi laqghat, inkluz numru ta' laqghat fuq is-sit. Xehed illi hu u huh kienu wkoll kellmu lil Patiniott rigward il-pjanta li kienet giet approvata mill-MEPA u kien gibdulu l-attenzjoni ghall-bitha nterna li kellha ssir magenb il-garaxx tar-rikorrent. **Zied li filfatt din il-pjanta kienet giet mehmuza mal-kuntratt ta' komprovendita li kien sar.**

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tal-eccezjoni preliminari ta' Fal-Con Limited fis-sens li m'hijiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza, il-Qorti taghraf illi l-presenza tas-socjeta

kjamata in kawza tista' tkun necessarja ghas-socjeta ntimata fil-kaz ta' eventwali decizjoni sfavorevoli ghaliha, jekk imbaghad tkun trid tintavola azzjoni fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess kontra Fal-Con Limited.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Il-Qorti rat illi s-socjeta ntimata eccepiet preliminarjament fir-rigward ta' din is-servitu il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili stante illi hija akkwistat l-art fejn sar l-izvilupp in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, f'liema kuntratt ma ssemma mkien li kien hemm xi servitu gravanti fuq il-proprjeta trasferiti, u li anzi l-proprjeta kien jiddeskrivi l-proprjeta bhala "*libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha"*

Is-servitu kostitwit f'apertura huwa wiehed apparenti u kontinwu.[1] Huwa applikabbli ghalhekk f'dan il-kuntest l-artikolu 457 tal-Kodici Civili, jipprovdi li, servitu apparenti u kontinwa tista' tigi kostitwita:

> **"*(a) bis-saħħa ta' titolu;***
> ***(b) bil-preskrizzjoni, jekk il-fond li fuqu jiġu eżerċitati jista' jinkiseb bil-preskrizzjoni;***
> ***(ċ) bid-destinazzjoni tas-sid ta' żewġ fondi.*"**

Jirrizulta pruvat f'dan il-kaz illi z-zewg fondi relattivi, u cioe l-garaxx, u l-art bl-isem 'Il-Giardina", kienu t-tnejn proprjeta tar-rikorrent, qabel ma r-rikorrent biegh il-Giardina lil Fal-con Limited. Il-Qorti ghalhekk taghmel referenza ghall-artikolu 468 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi:

> **"*Is-servitù tiġi stabbilita bid-"destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi", meta jiġi ppruvat illi ż-żewġ fondi, issa maqsuma,***

[1] **Edward Neame vs Louis Tabone,** Qorti tal-Appell deciza 4 ta' Mejju 1988; Video wkoll F. Bufalini, *Le Leggi del Fabbricatore,* Libro II, Appendice (Hoepli, 1891) "*Le servitù inoltre sono apparenti, quando si manifestano permezzo di opere esteriori o segni visibili, quali una porta, una finestra, un aquedotto…*" 56.

> ***kienu tal-istess sid, u illi kien dak is-sid li qiegħed jew ħalla l-ħaġa fl-istat li minnu titnissel is-servitù.”***

Dan l-artikolu isib l-ekwivalenti tieghu fil-Kodici Civili Taljan u anke fil-Kodici Civili Franciz, u ghalhekk huwa utli li ssir referenza ghall-insenjament tal-guristi u s-sentenzi tal-Qrati relattivi fuq din il-materja.
Fi kliem **Pacifici Mazzoni** fuq is-servitu kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid originali:.

> ***"La destinazione del padre di famiglia e l'atto, con cui il propietario de' duo fondi stabilisce fra essi uno stato di cose, che costituirebbe una servitu, se appartenessero a proprietari differenti."***[2]

Kif intqal mill-**Corte di Cassazione Taljana:**

> "…***ai fini della costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia, è necessaria la sussistenza dell'opera di asservimento, visibile e permanente, nel momento dell'alienazione dei fondi da parte dell'unico originario proprietario.***"[3]

Il-Qorti rat illi skont ix-xhieda tar-rikorrent, it-tieqa in kwistjoni kienet diga ezistenti meta huwa kien biegh il-Giardina lil Fal-con Limited. Din ix-xhieda hija kkoroborata minn Joseph Falzon u Henry Falzon, azzjonisti tas-socjeta Fal-con Limited, illi t-tnejn ikkonfermaw li kienu raw it-tieqa qabel ma kienu xtraw l-art li mbaghad bieghu lil Horant Properties Limited, **u terga, illi kienet giet negozjata klawsola fil-kuntratt ta' komprovendita taghha sabiex jinfetah *shaft* biex jghaddu is-servizzi tad-drenagg u biex ghal fuqu jinfethu it-twieqi ezistenti, inkluz it-tieqa tal-garaxx tar-rikorrent**. Minn naha tieghu, Grezzju Patiniott, direttur tas-socjeta ntimata Horant Properties Limited, ghalkemm inizjalment innega illi kien ra din it-tieqa qabel ma xtara l-art maghrufa bhala il-Giardina, (u qal illi kien ra biss forma ta' tieqa, li ma jafx jekk kienetx tieqa jew le), sussegwentement, meta rega gie mistoqsi, ikkonferma darbtejn illi kien ra din it-tieqa qabel ma xtara l-

---

[2] E. Pacifici Mazzoni, Codice Civile Commentato, Libri Secondo, Volume Terzo (Milano 1866) 154.
[3] **E.F.I.M. Edile Finanziaria Immobilare s.r.l. vs Cocconi Adeleide et,** Corte di Cassazzione 17301-2013, deciza 3 ta' Ottubru 2017

art, u li sahansitra din it-tieqa kienet anke suggett ta' diskussjoni bejnu u bejn ir-rapprezentanti ta' Fal-con Limited. **Il-Qorti rat illi inoltre, l-ezistenza ta' din it-tieqa qabel il-bejgh mir-rikorrent lil Fal-con Limited hija wkoll ikkonfermata mir-ritratt esebit a fol 94, li kien ittiehed minn Joseph Falzon, u li l-istess Falzon ikkonferma bil-gurament tieghu illi juri li, bhala stat ta' fatt, din it-tieqa tal-garaxx kienet diga tezisti fiz-zmien meta xtrat il-proprjeta il-kumpanija tieghu.**

Ghalhekk jirrizulta bic-car illi gialadarba l-garaxx u l-Giardina kienu originarjament fond wiehed proprjeta tar-rikorrent, u li dak iz-zmien kienet diga tezisti it-tieqi in kwistjoni, meta giet mifruda l-proprjeta, u cioe meta giet mibjugha l-Giardina mir-rikorrent lil Fal-con Limited, **twieldet din is-servitu ta' tieqa li giet kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi.**

Fir-rigward tal-argument illi din is-servitu ma gietx imsemmija fil-kuntratt t'akkwist ta' Horant Properties Limited, il-Qorti tirrileva illi dan in-nuqqas ma joffri ebda difiza jew konfort lil Horant Properties Limited ghaliex il-fatt li l-kuntratti ta' l-akkwist tal-partijiet ma jaghmlu ebda riferenza ghas-servitu' hija irrilevanti, **in kwantu li s-servitu' fil-kaz odjern gie kostitwit bid-destinazzjoni tas-sid originali.**[4]

Kif jghallem **Bufalini:**

> **"*Se il proprietario di due fondi, fra i quali esiste un segno apparente di servitù, dispone di uno dei due fondi, senza che il contratto contenga alcuna convenzione relativa alla servitù, essa continua ad esistere attivamente o passivamente in favore del fondo alienato o sopra il fondo alienato.*"**[5]

Bl-istess mod, **Parnessus** jghid dwar is-servitu kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid originali illi:

> "*La destinazione del padre di famiglia vale per titolo riguardo a certe servitu* [konformi ghall-artikolu relattiv fil-Kodici Civili

[4] **Emanuel Mifsud et vs Pierre Galea et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-16 ta' Jannar 2014.
[5] F. Bufalini, *Le Leggi del Fabbricatore*, Libro II (Hoepli 1891) 223.

Franciz, li hu ekwivalenti ghal dak fil-Kodici Civili Taljan u fil-Kodici Civili Malti fir-rigward ta' din it-tip ta' servitu]

[...]

Se in seguito, questi fondi verrano ad appartenere a differenti padroni, sia per effetto di alienazione, o di disposizione che ne facesse il proprietario, o di una divisione tra suoi eredi, il servizio che l'uno fondo aveva dall'altro e che era destinazione del padre di famiglia quando appartenevano al medesimo, diviene una servitu dopocche essi sono di due proprietari differenti.

[...]

***Se il proprietario di due fondi tra quali esisteva un segno appartenente di servitu, ne alieni uno senzacche in contratto contenga alcuna convenzione relativa a siffatto stato li luoghi, desso continua...ad esistere attivamente o passivamente in favore del fondo alienato, o sopra di esso*.**"[6]

Il-fatt illi servitu kostiwita bid-destinazzjoni tas-sid originali tal-fond m'hemmx bzonn tirrizulta minn kuntratt, jinsab konfermat bl-aktar mod car mis-sentenza fl-ismijiet **Giulio Ventura vs RFI Rete Ferroviaria Italia SPA** deciza mill-Corte di Cassazione Taljana. Fuq precizament din il-materja, dik il-Qorti kellha tiddeciedi jekk dikjarazzjoni ta' servitu maghmula f'kuntratt mis-sid originali, kienetx merament rikonferma tal-istat ta' fatt ta' servitu li giet in esitenza bid-destinazzjoni tas-sid originali, jew jekk il-partijiet kienux qed joholqu servitu ohra:

"...quando - nell'alienare i fondi, tra i quali sussiste una situazione di asservimento corrispondente ad una determinata servitù (attiva o passiva) - l'unico proprietario dichiara di vendere i fondi stessi mantenendo ferma quella medesima condizione di asservimento, occorre interpretare la volontà dei contraenti, per accertare se, con quella dichiarazione, si sia

---

[6] J. M. Pardessus, *Trattato Dell Servitu Praediali*, Versione Italiana (Napoli, 1830) 267 – 268.

> ***inteso soltanto riconfermare la permanenza della situazione di fatto, atta a determinare, con la separazione dei fondi, il sorgere della servitù per destinazione del padre di famiglia o se invece si sia inteso, indipendentemente da ciò, stabilire una nuova servitù, sulla base della convenzione intervenuta tra le parti…"*** [7]

Fl-istess sentenza appena citata gie wkoll konfermat illi il-kostituzzjoni ta' servitu bid-destinazzjoni ta' sid il-fond hija ***opis legis*** mas-separazzjoni taz-zewg fondi mis-sid originali, u li tali servitu ma tinholoqx biss jekk, mas-separazzjoni taz-zewg fondi, is-sid originali **jeskludi** l-holqien ta' din is-servitu bil-miktub:

> ***"...la costituzione di una servitù per destinazione del padre di famiglia è impedita solo dalla contraria manifestazione di volontà del proprietario dei due fondi al momento della loro separazione, e tale contraria manifestazione di volontà non può desumersi per "facta concludentia", ma deve rinvenirsi in una clausola contrattuale con la quale si convenga esplicitamente di volere escludere il sorgere della servitù corrispondente alla situazione di fatto esistente fra i due fondi e determinata dal comportamento del comune proprietario, ovvero in una qualsiasi clausola il cui contenuto sia incompatibile con la volontà di lasciare integra ed immutata la situazione di fatto che, in forza della legge, determinerebbe la nascita della servitù (conf. Cass. n. 13534/2011, nonché non di recente Cass. n. 2746/1966, che appunto esprime la regola per la quale la servitù per destinazione del padre di famiglia è costituita ope legis ed a titolo originario, per il solo fatto che all'atto della separazione dei fondi lo stato dei luoghi esprima in modo non equivoco una situazione di subordinazione o di servizio di un fondo rispetto all'altro, tale da integrare, di fatto, il contenuto proprio di una servitù, dovendo prescindersi da ogni volontà dell'alienante tranne che essa non sia***

[7] **Ventura Giulio et vs RFI Rete Ferroviaria Italia SPA,** Corte di Cassazzione 24567-2013, deciza 19 ta' Dicembru 2017.

> ***manifestata in senso contrario alla costituzione della servitù al momento della separazione dei fondi).*"**[8]

Bl-istess mod, intqal ukoll fuq il-kostituzzjoni ta' servitu bid-destinazzjoni tas-sid originali illi:

> "*...la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia non richiede il fatto storico dell'esercizio della servitù stessa, ma soltanto l'esistenza, al momento della separazione dei fondi, di una situazione tale da denotare in modo univoco ed oggettivo, per l'esistenza di opere visibili e permanenti, l'asservimento di uno di essi in favore dell'altro (Cass. nn. 6470/1982 12197/1997).*
>
> *In termini più complessivi,* ***la servitù per destinazione del padre di famiglia si intende stabilita ope legis per il fatto che al momento della separazione dei fondi o del frazionamento dell'unico fondo, lo stato dei luoghi sia stato posto o lasciato per opere o segni manifesti ed inequivoci ed univoci*** *- nel che si concreta l'indispensabile requisito dell'apparenza - in una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio, che integri de facto il contenuto proprio di una servitù, indipendentemente da qualsiasi volontà, tacita o presunta, dell'unico proprietario nel determinarla o nel mantenerla.*"[9]

Kif jinghad minn **Bufalini**, fil-kaz ta' servitu kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid originali, din is-servitu tibqa' taggrava l-fond anke wara li l-proprjetarju il-gdid tal-fond hekk maqsum jittrasferixxi l-fond jekk is-servitu ma tigix eskluza fil-kuntratt ta' trasferiment:

> "*La destinazione del padre di famiglia equivale parimente ad un titolo nelle servitù continue ed apparenti, purchè sia egli il padrone dei due fondi ed abbia infatti costituita la servitù, come*

---

[8] *Ibid.*

[9] **Travan Pier Paolo et vs Turchetto Claudio et,** Corte di Cassazione 5570-2010, deciza 14 ta' Mejju 2015.

> *l'apertura di un foro verso l' altro fondo, la posizione di uno stillicidio cadente sull'altro e simili.*
>
> *Queste servitù debbono rispettarsi dagli eredi, in caso di divisione, e* ***qualora, dopo costituita la servitù attivamente o passivamente in un fondo, il proprietario lo disponesse, senza convenire sopra la servitù, essa continuerebbe ad esistere****.*"[10]

F'dan is-sens, **Pacifici Mazzoni** jghallem illi s-servitu kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid originali tinholoq **"*...per tacito accordo risulatante appunto dallo stato delle cose.*"[11]**

L-istess awtur jghallem ukoll illi:

> ***"La destinazione del padre di famiglia riguardo alle servitu continue ed apparenti tiene luogho di titolo, vale a dire che, quando i due fondi cessino di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa all servitu, questa s'intende stabbilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno de fondi separati (art. 633). Adunque lo stabbilimento delle servitu continue ed apparenti per destinazione di padre di famiglia suppone neccessariamente la mancanza assoluta di qualunche titolo o di qualunche dichiarazione contraria allo stato delle cose. In tale silenzio e ben giusto che sia ammessa tacitamente la costituzione della servitu, imperocche per certo diritto ogni cosa, senza patto o dichiarazione contraria, s'intende venduta, permutata, donata, legata, in somma alienata nello stato in cui si trova, cum sua conditione"[12]***

Il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin isegwi dan it-taghlim. Hekk per ezempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Portelli et vs Eucharisto Portelli,** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Awissu 1994, il-Qorti kienet ikkonfermat l-ezistenza ta' servitu li kienet giet kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid tal-familja, u dan minkejja illi fil-

---

[10] F. Bufalini, Le Leggi del Fabbricatore, Libro II, Appendice (Hoepli 1891) 59.
[11] E. Pacifici Mazzoni, *Trattato Delle Servitu Prediali Stabilite Per Fatto Dell'Uomo* (Firenze, 1874) 85.
[12] E. Pacific Mazzoni, vide fn 2.

kuntratt ta' komprovendita sussegwenti il-proprjeta kienet giet mibjugha bhala '*libera u franka*', u dan ghaliex:

> ***"...dan it-tip ta' servitu jigi kkostitwit ma' l-att ta' trasferiment peress li ma setghax jezisti qabel ghar-ragunijiet imsemmija* [ghaliex mhux koncepibbli dritt ta' servitu fuq fond proprju] *u ghalhekk ghandu fatti specie giuridici u mhux kontrattwali. Is-sentenza nru 0966 Sez. 2 Merchini vs Confalonieri 16 ta' Marzu, 1976, tghid "La costituzione della servitu per destinazione del padre di famiglia deriva da una fattispecie giuridica non negoziale.*"**

Din is-sentenza hija bbazata fuq it-taghlim ta' **Ricci,** skont liema:

> ***"La semplice clausola che il fondo si vende libero e franco da qualsiasi servitu, non impedisce che abbi luogho quella dovuta all destinazione del padre di famiglia."*** [13]

Bl-istess mod, **Butera** jghid illi:

> ***"...la dichiarazione che il fondo si vende libero e franco da qualsiasi servitu non impedisce che abbia luogho quella dovuta per destinazione del padre di famiglia, per la ragione che la medesima nasce quando i duo fondi appartengoni a proprietari diversi, e non prima, dappoiche la servitu e un diritto costituito sulla cosa altrui..."*** [14]

Ghalhekk huwa car illi l-fatt illi din is-servitu ma ssemietx fil-kuntratt li sar bejn is-socjetajiet intimati, ma jfissirx illi l-proprjeta, li kienet qed tigi trasferita, ma kienetx ghada gravata b'din is-servitu ta' tieqa, ghaliex kif jidher mill-ricerka hawn fuq riportata, fl-assenza ta' kontrattazzjoni specifika dwar is-servitu kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid originali, din is-servitu tkompli taggrava fuq il-proprjeta hekk trasferita. Wara li ezaminat il-kuntratt ta' komprovendita li sar bejn ir-rikorrent u s-socjeta Fal-con Limited, il-Qorti rat illi ma jissemma xejn fuq il-kwistjoni tas-servitu

---

[13] F. Ricci, *Corso Teoretico-Prattico di Diritto Civile*, Vol. 10 (Torino, 1886).
[14] A. Butera, *Delle Servitu Prediali* (Second edizione, Napoli, 1923).

tat-tieqa, u ghalhekk, fl-assenza ta' kontrattazzjoni specifika li **tinnega l-holqien** ta' **din is-servitu**, is-servitu tat-tieqa inholqot hekk kif il-fond li originarjament kien wiehed u jappartjeni lir-rikorrenti, inqasam u parti minnu sar jappartjeni lis-socjeta Fal-con Limited. Minn dan isegwi illi Fal-con Limited minn naha taghha ma setghat qatt titrasferixxi l-art maghrufa bhala l-Giardina libera minghajr din is-servitu tat-tieqa, ghaliex ma setghatx tittrasferixxi iktar milli kellha, u dak li kellha kien proprju art gravata b'servitu ta' tieqa favur il-garaxx proprjeta tar-rikorrent.

Fir-rigward tal-argument tal-istess socjeta rigward il-fatt illi l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili jirrikkjedi *ad validitatem* illi t-titolu li bih tigi mnissla s-servitu jkun jidher fuq att pubbliku, il-Qorti tirrileva illi huwa ghal kwantu apparenti li dan l-Artikolu jirreferi ghas-sub inciz (a) tal-Artikolu 457 tal-Kodici Civili, u cioe ghas-sitwazzjoni fejn servitu tkun gie kostitwita bis-sahha ta' titolu. Illi pero, il-pern f'dan il-kaz huwa s-sub-inciz (c) tal-Artikolu 457, u cioe servitu kostitwita bid-destinazzjoni tas-sid taz-zewg fondi, li kif intqal aktar il-fuq ma tirrikjediex li tkun imnizzla bil-mitkub f'kuntratt. Ghalhekk dan l-argument huwa wkoll infondat.

Fir-rigward tal-kwistjoni tal-preskrizzjoni decennali vantata mis-socjeta ntimata Horant Properties Limited, il-Qorti tqis illi s-socjeta intimata ma tistghax teccepixxi favur taghha din il-preskrizzjoni **peress illi hija nieqsa mit-tip ta' pussess u l-*buona fede* necessarji sabiex din il-preskrizzjoni tista' tkun applikabbli fil-konfront taghha.**

Fuq il-pussess mehtieg ghal preskrizzjoni akkwizittiva Laurent jghallem illi dan il-pussess ghandu jkun:-

"(i) **pussess kontinwu:** *jgħid f'dan ir-rigward il-Laurant: "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli)..... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possesore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui."*

"(ii) **mhux miksur:** *"Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione*

produce l'effetto di rompere il posseso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro."

"(iii) pussess pacifiku: "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria) la turbativa di fatto .. si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario) tenta di espellere il possesore."

"(iv) pussess pubbliku: ".....il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia."

"(v) pussess mhux ekwivoku: "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto."[15]

Fir-rigward tal-element tal-bona fede, gie ritenut illi din tikkonsisti fil-fehma shiha li persuna hija tassew,[16] jew temmen li hija tassew,[17] sid il-haga li ghandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' certezza f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi, bhalma daqstant iehor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f'idejh hija ta' haddiehor.[18] Min-naha l-ohra, il-bona fidi hija preżunta sakemm ma jintweriex mod iehor minn min jallega l-mala fidi.[19]

Il-Qorti tal-Appell spjegat illi:

"huwa possessur ta' bona fide minn ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jipposjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta'

15F. Laurent, *Principi I Diritt Civile* (1879).
16**Abela noe vs DeDomenico et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili Vol. XXIX.ii.778 deciza 19 ta' Novembru 1935.
17**Mizzi et vs Debono et**, Qorti tal-Appell Civili deciza 14 ta' Ottubru 1966.
18**Zammit vs Bonello**, Qorti tal-Appell Civili (19 ta' Jannar 1983) [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Muscat et vs Alfred Grech et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 27 ta' Frar 2003].
19**Grima et vs Camilleri et**, Qorti tal-Appell Civili deciza 21 ta' Jannar 1977 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Muscat et vs Alfred Grech et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 27 ta' Frar 2003].

> ***mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili]"*** [20]

Fil-fehma tal-Qorti, il-pussess tas-socjeta ntimata Horant Properties Limited la kien pacifiku u lanqas inekwivoku. Grezzju Patiniot jghid *ex admissis*, ghalkemm wara hafna tlaqliq, illi huwa kien ra it-tieqa qabel ma kien xtara l-proprjeta. Kien car illi din it-tieqa kienet tappartjeni l-proprjeta ta' xi hadd iehor. Il-fatt illi Patiniott qabad u mbarra din it-tieqa, minghajr ma ha parir professjonali jew imqar tkellem mar-rikorrent qabel qabad u ghamel alterazzjoni fi proprjeta ta' haddiehor, ma jfissirx b'daqshekk illi kien hemm xi pussess mhux ekwivoku. Gialadarba Patiniott kien jaf bl-ezistenza ta' din it-tieqa, u dan sa minn qabel ma xtaraha, ma jistghax issa jippretendi li kellu pussess inekwivoku ta' proprjeta mhux gravata minn servitu ta' tieqa, sempliciment ghaliex di sua sponte, qabad u bena b'mod mill-aktar kavalleresk, minghajr hsieb ghall-proprjeta u drittijiet ta' haddiehor.

Fir-rigward tar-rekwizit tal-pussess pacifiku, il-Qorti rat illi ghalkemm Patiniott jinnega li ra jew kellem lil Perit Fenech Vella rigward din it-tieqa (jew kwalunkwe haga, ghaliex skont hu mal-Perit kellu x'jaqsam biss sakemm hareg il-permess tal-MEPA), mill-ittra li tinsab esebita a fol 37, jirrizulta illi fit-2 ta' Awissu 2004 il-Perit Aquilina, fuq inkarigu tar-rikorent, kien kiteb ittra lil Perit Fenech Vella fejn ilmenta dwar, *inter alia,* l-imbarrar tat-tieqa in kwistjoni, u jirrizulta wkoll illi l-partijiet u **l-periti kienu diga ghamlu access fuq il-post qabel din id-data proprju minhabba l-istess ilmenti.** Huwa car ghalhekk illi **Patiniott kien diga avzat sa mill-mument tal-izvilupp, illi ma kellux dritt jimbarra dik it-tieqa.** Minn dan isegwi illi l-pussess tieghu ma kienx wiehed pacifiku peress illi hu gie turbat fil-pussess tieghu.

Fir-rigward tal-element ta' *buona fede,* a skans ta' ripetizzjoni il-Qorti tirrileva illi Patiniott kien jaf bl-ezistenza tat-tieqa sa minn qabel ma akkwista l-proprjeta, u kien anke gie avzat rigward l-agir illegali tieghu waqt li kien ghadu ghaddej l-izvilupp. Ghalhekk ma jistghax jigi accettat illi fic-cirkostanzi, s-socjeta ntimata Horant Properties Limited setghat, in *buona fede,* temmen illi ma kienetx ezistenti is-servitu tat-tieqa in kwistjoni.

20**Grima vs Camilleri et**, Qorti tal-Appell Civili deciza 21 ta' Jannar 1977 [sentenza mhux ippubblikata, citata fis-sentenza fl-ismijiet **Joan Shanks vs Patrick Rausi et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza 7 ta' Ottubru 2015].

Ghaldaqstant din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta ntimata Horant Properties Limited eccepiet ukoll illi hija ma kisretx il-patt kontrattwali imsemmi mir-rikorrent fir-rigward ta' bini ta' bitha nterna peress illi hija ma kienetx firmatarja tal-kuntratt tat-3 ta' Arpil 1996.

Fir-rigward ta' din l-eccezzjoni ma saret l-ebda sottomissjoni. Il-Qorti rat pero illi Horant Properties Limited tibbaza l-argument taghha fir-rigward tas-servitu tat-tieqa fuq ix-xhieda tan-Nutar Pierre Cassar illi l-kondizzjoni li jsir *shaft* ma kienetx giet insinwata, u ghalhekk jidher illi din tista' tkun id-difiza taghha.

Il-Qorti rat illi skont in-Nutar Cassar l-obbligu li jitnehha t-tarag u li jsir *shaft* ghas-servizzi tad-drenagg u sabiex it-twieqi ezistenti jinfethu ghal fuqu, ma torbotx lis-socjeta Horant Properties Limited, qua terza injota ghall-kuntratt li sar bejn ir-rikorrenti u s-socjeta Fal-con Limited, ghaliex din il-kondizzjoni ma gietx insinwata. Il-Qorti tinsab frankament perplessa rigward din ix-xhieda. Huwa car li dak li gie esebit minn Nutar **hija n-nota tal-insinwa, u mhux il-kuntratt shih** li sar bejn ir-rikorrent u Fal-con Properties. Ghalhekk bhala tali, din in-nota tikkontjeni biss riassunt tal-kuntratt in kwistjoni. Filfatt din in-nota, fl-ahhar nett taghha taqra "...***bil-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha kif indikati fl-att***..." Il-Qorti rat illi vera kopja tal-kuntratt tat-3 ta' April 1996 giet esebiti in atti a fol 3 *et seqq* u minn dan id-dokument jirrizulta illi l-eghluq tat-tarag ezistenti fuq Valletta Road **u l-formazzjoni ta' "*shaft ta' kejl kompatibbli skont il-ligi ghas-servizz ta' kcina, ghall-passagg ta' drains u ghal ftuh ta' twieqi ezistenti*" hija filfatt parti minn dan il-kuntratt.**

Il-Qorti rat illi sitwazzjoni konsimili kienet qamet fil-kawza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs A & R Mercieca Limited**, u din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru 2003 kienet qalet hekk:

> ***"lli fil-kuntratt ta' Philip Fenech is-servitu' altius non tollendi kienet tnizzlet, izda mbaghad ma tnizzlitx fin-nota ta' insinwa li gie iskritta. Il-konvenuti ghalhekk isostnu li meta ghamlu r-ricerka ma rrizultalhomx li kien hemm xi servitu' jew***

> ***limitazzjoni gravanti fuq il-fond u ghalhekk xtraw liberu u frank.***
>
> ***Izda kif diga' gie osservat fil-kuntratt li bih il-konvenuti xtraw minghand Spiteri kien hemm referenza ghall kuntratt li bih Spiteri kien xtara minghand Philip Fenech. Il-konvenuti kienu obbligati, meta gie pubblikat l-att, li jaghmlu ricerka sewwa tat-titolu tal-venditur biex jigi stabbilit jekk kienux jezistu xi servitujiet fuq il-proprjeja' minnhom akkwistata. Il-fatt li huma hallew kollox f'idejn in-Nutar mhux skuzanti. Il-konvenuti naqsu li jiehdu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassikuraw ruhhom li dak li kienu qed jixtru ma kienx milqut minn xi restrizzjonijiet. Huma kellhom jezaminaw mhux biss in-nota ta' insinwa izda jaraw il-kuntratt ta' trasferiment minghand min kienu ser jixtru (ara sentenza Darmanin vs Zammit App 20/4/95).***
>
> **[...]**
>
> ***Il-fatt li ma saritx referenza fin-nota ta' insinwa ghal dina l-kondizzjoni ma jffisirx li dina spiccat jew li ma gietx validament kostitwita. Nota ta' insinwa huwa avviz li gie ricevut l-Att, u l-kontenut ghandu jirrizulta mill-Att, haga li f'dan il-kaz il-konvenuti setghu facilment jaghmlu ghax kienu jafu bih.***"

Illi ghalhekk huwa car illi l-fatt li Horant Properties naqset milli tikkonsulta mal-kuntratt ta' komprovendita maghmul bejn ir-rikorrent u Fal-con Limited ma jfissirx illi dik il-kondizzjoni ma baqatx tezisti. In-nota ta' insinwa li saret fir-rigward ta' dak il-kuntratt kienet tindika b'mod car li l-bejgh kien sar suggett ghal pattijiet u kondizzjonijiet, u ghalhekk Horant Properties Limited kienet avzata skont il-ligi u setghat facilment tezamina tali kuntratt, sabiex tara ezattament x'restrizzjoni hemm fuq dak li qieghda tixtri.

Ghaldaqstant anke din l-eccezzjoni hija michuda.

Ikkonsidrat;

Is-socjeta ntimata eccepiet ukoll illi hi ma holqitx xi servitu ta' stillicidju. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha targumenta illi il-holqien ta' din is-servitu gie nnegat minn Grezzju Patiniott, filwaqt li r-rapport ta' Godwin Aquilina m'huwiex affidabbli peress li jirrisali ghal disgha snin ilu.

Il-Qorti rat illi l-ezistenza ta' din is-servitu ta' stillicidju giet ikkonferma mir-rikorrent, li fix-xhieda tieghu spjega kif l-izvilupp li ghamlet Horant Properties Limited sar b'tali mod illi l-art ixxaqleb lejn il-garaxx tieghu. Ghalhekk meta taghmel ix-xita ikun hemm perkolazzjoni tal-ilma fil-garaxx tieghu. Il-Qorti rat illi r-rikorrent ma giex kontro-ezaminat. Il-Qorti rat ukoll illi l-Perit Aquilina ukoll ikkonferma bil-gurament tieghu l-ezistenza ta' din is-servitu, u anke dan ix-xhud ma giex ikkontroezaminat.

Il-Qorti tirrileva illi x-xhieda ta' Grezzju Patiniott m'hijiex kredibbli jew affidabbli. Patiniott kien evaziv fir-risposti tieghu ghad-domandi li saru, specjalment rigward jekk rax it-tieqa tal-garaxx tar-rikorrent qabel il-bejgh, fejn sahansitra qal illi ra xi haga forma ta' apertura li ma kienx cert jekk hix tieqa, meta mir-ritratt esebit huwa evidentissimu li din l-apertura kienet tieqa. Dan sehh ftit qabel ma Patiniott b'mod riluttanti ammetta li filfatt kien ra din it-tieqa. Patiniott qal ukoll illi ma kellux komunikazzjoni mal-Perit tieghu wara li hareg il-permess tal-izvilupp, meta rrizulta illi fil-verita kien anke sar access mill-Perit tieghu li ghalih kien prezenti ukoll il-Perit Aquilina, liema access sar proprju minhabba l-ilmenti tar-rikorrent. Il-Qorti kellha l-opportunita' li tevalwa l-komportament ta' Patiniott u sabet ix-xhieda tieghu nieqsa mill-onesta', affidabblita' u irgulija.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, din it-talba tar-rikorrent hija pruvata fuq bilanc ta' probabbilita' kif trid il-Ligi, u l-eccezzjoni ta' Horant Properties qed tigi michuda.

Il-Qorti qed tilqa' l-eccezjoni numru tlieta ta' Fal-Con Limited peress illi jirrizulta li ma kienetx hi li zviluppat il-proprjeta in kwistjoni.

Ikkonsidrat;

Fir-rigward tar-raba' u hames eccezzjonijiet tas-socjeta Fal-Con Limited, il-Qorti tqis illi jinsab pruvat illi l-ahwa Falzon kienu nformaw lil Patiniott rigward it-tieqa in kwisjoni, u dan anke billi kienu haduh fuq il-post aktar minn darba, fejn setgha jara b'ghajnejh stess din it-tieqa, li kienet facilment visibbli. Ghalhekk dawn l-eccezzjoni jimmeritaw li jigu milqugha.

Fir-rigward tas-sitt eccezzjoni, il-Qorti tqis illi m'huwiex daqstant relevanti jekk l-ahwa Falzon kienux informaw lil Nutar bl-ezistenza ta' din is-servitu peress illi n-Nutar huwa professjonista li kellu jaghraf il-htiega li jigi kkonsultat il-kuntratt li permezz tieghu Fal-Con Limited akkwistat il-proprjeta li kienet qed tigi trasferita sabiex ikun jaf ezattament il-pizijiet fuq il-proprjeta. L-obbligu ta' Fal-Con Limited kien li ma tissvijjax lix-xerrej billi taghtih informazzjoni li ma kienitx minnha, u cioe li tghidlu li ma hemm ebda servitu gravanti l-proprjeta di sua sponte, jew wara li tkun giet mistoqsija dwar dan.

Ma tresqu ebda provi li b'xi mod jikkonvincu lil din il-Qorti li Fal-con Limited b'xi mod zvijat lil jew qarret b'Horant Properties Limited. Fir-rigward ta' dik il-parti ta' din l-eccezzjoni skont liema is-servitu baqghet ezistenti minkejja li ma ssemietx fil-kuntratt, il-Qorti tirrileva illi din il-kwistjoni diga giet mistharrga mill-Qorti aktar il-fuq fis-sentenza meta ezaminat il-kuncetti legali relatati mas-servitujiet kostitwiti bid-destinazzjoni tas-sid originali tal-fondi.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti filwaqt illi tichad l-eccezzjoni preliminari ta' Fal-Con Limited, u tilqa l-ecezzjonijiet l-ohra kollha taghha sa fejn hu kompatibbli ma' din is-sentenza; tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eccezzjoni ta' Horant Properties Limited peress illi tinsab ezawrita, u tichad l-ccezzjonijiet kollha ta' Horant Properties Limited u konsegwentement tilqa t-talbiet kollha attrici u:

1. **Tiddikjara u tiddeciedi illi bix-xoghlijiet li saru mis-socjeta' konvenuta, din illedit lill-attur id-dritt ta' servitu' ta' apertura ta' tieqa li mill-garaxx taghti ghal fuq l-art zviluppata;**

2. **Tiddikjara u tiddeciedi illi bl-istess xoghlijiet giet ikkostitwita servitu' ta' stillicidju li tolqot avversament il-garaxx tal-istanti;**

3. **Konsegwentement, tikkundanna lill-istess socjeta' konvenuta sabiex fi zmien sitt xhur mid-data ta' din is-sentenza, din taghmel dawk ix-xoghlijiet rimedjali sabiex tigi eliminata l-lezjoni li saret fir-rigward tal-apertura tat-tieqa u bil-fatt tal-krejazzjoni ta' servitu' ta' stillicidju,**

4. **Fin-nuqqas li s-socjeta' konvenuta tonqos milli taghmel dak lilha ordnat fiz-zmien koncess, l-attur ikun awtorizzat jaghmel hu stess ix-xoghlijiet rimedjali pertinenti a spejjes tas-socjeta' konvenuta, taht is-sorvelljanza tal-Perit Godwin Abela.**

L-ispejjez kollha, inkluz dawk ta' Fal-Con Limited, ghandhom jithallsu minn Horant Properties Limited.

Tordna komunika ta' din is-sentenza lil Perit Godwin Abela.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur