QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 6 ta' Ġunju, 2024.

Numru 3

Rikors numru 52/17/1 RGM

Fr. Pierre Desira għan-nom u in rappreżentanza tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta

v.

BCD Projects Limited (C-38743) u Jesmond Bonello

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija konvenuta BCD Projects Limited kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ġunju, 2020, għaliex qiegħda tgħid li mhuwiex minnu li l-proprjetà tal-attur *nomine* tgawdi minn jedd ta' servitù ta' *altius non tollendi* fuq il-proprjetà tagħha.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-17 ta' Jannar, 2017, l-attur *nomine* fisser li huwa l-Prokuratur tal-Provinċja Agostinjana Maltija u għalhekk jinsab responsabbli mill-artijiet tal-Provinċja. Spjega li l-Provinċja Agostinjana ta' Malta hija l-proprjetarja ta' art u bini, li flimkien jikkonsistu fil-kunvent u l-kulleġġ ta' Santu Wistin, fit-Telgħa tal-Gwardamanġa, Pietà, li qabel kienu magħrufa bħala Villa Zammit. Din il-proprjetà nxtrat mill-Provinċja Agostinjana mingħand il-familja Zammit Tabona permezz ta' kuntratt magħmul fid-29 ta' Novembru, 1965, li fih tniżżel li l-istess proprjetà tgawdi minn servitù ta' *altius non tollendi* fuq il-proprjetà magħrufa bħala ABCD, li tmiss magħha min-naħa ta' isfel.

3. Fisser ukoll li dan is-servitù ilu jeżisti sa mill-kuntratt li sar bejn Giuseppe Riccardo Bugeja u Giuseppe Zammit Tabona fil-21 ta' Ġunju, 1926, fejn dan tal-aħħar intrabat li ma jibnix aktar minn żewġ sulari 'l fuq minn dak li jiġi livell mat-triq, fuq l-art magħrufa bħala ABCD. Tenna li dan is-servitù tniżżel f'numru ta' kuntratti oħra, fosthom żewġ kuntratti li saru fit-28 ta' Diċembru, 1926, li b'wieħed minnhom Giuseppe Riccardo Bugeja biegħ lil Giuseppe Ebejer parti mill-art magħrufa bħala ABCD, u ieħor tad-9 ta' April, 1927. Issokta jispjega li aktar tard, fis-27 ta' Diċembru, 2006, il-kumpanija konvenuta xtrat parti mill-art magħrufa

bħala ABCD mingħand l-amministratriċi tal-wirt ta' David Ebejer, li kien wiret l-art mingħand missieru Giuseppe Ebejer. Madankollu, skont l-attur *nomine*, il-kumpanija konvenuta naqset li twettaq l-eżami tat-titlu dwar il-proprjetà li xtrat, li kienet milquta b'servitù ta' *altius non tollendi* favur il-Provinċja Agostinjana.

4. L-attur *nomine* żied jgħid li l-konvenuti kisbu permessi mill-Awtorità tal-Ippjanar biex jgħollu l-binja u bdew numru ta' xogħlijiet strutturali fil-proprjetà tagħhom. Itenni li dawn il-permessi u xogħlijiet qegħdin u sejrin ixellfu d-dritt ta' *altius non tollendi* li għandha favur tagħha l-Provinċja Agostinjana. Kemm hu hekk, il-Provinċja kienet diġà fetħet kawża ta' spoll kontra l-konvenuti dwar dan.

5. Billi fil-fehma tal-attur *nomine* l-konvenuti għandhom l-intenzjoni ċara li jibnu u jgħollu l-binja tagħhom b'tali mod li jaqbżu l-limitu impost bis-servitù tal-*altius non tollendi*, huwa fetaħ din il-kawża u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-art tal-Provinċja attriċi, li tikkonsisti fil-kunvent u kulleġġ ta' Santu Wistin ġewwa Gwardamangia Hill, Pietà tgawdi minn servitù altius non tollendi fuq il-proprjetà tal-intimati u għalhekk l-intimati huma projbiti milli jgħollu l-binja tagħhom oltre dak stipulat fl-istess servitù;*
>
> *2. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-intimati illedew s-servitù attiv ta' altius non tollendi eżistenti favur il-proprjetà tal-Provincja rikorrenti u dan billi illegalment u abbużivament l-intimati għamlu kostruzzjonijiet li qegħdin jaggravaw is-servitujiet eżistenti favur il-Provinċja rikorrenti;*

3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex ineħħu l-kostruzzjonijiet illegali u abbużivi de quo u jnaqqsu l-binja sabiex jiġi rispettat is-servitù ta' altius non tollendi favur il-Provinċja rikorrenti, okkorendo taħt direzzjoni ta' perit nominat għal dan l-iskop a spejjeż tal-intimati u fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu l-imsemmija xogħlijiet huma stess a spejjeż tal-intimati, okkorrendo taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;

5. Tagħti dawk id-direttivi u ordnijiet li jidhrilha li huma meħtieġa jew opportuni sabiex din is-sentenza jkollha l-effett kollu erga omnes li trid il-liġi.

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra legali u interpellatorji kontra l-konvenuti, li huma min issa inġunti in subizzjoni.»

6. Il-konvenuti wieġbu għal dan ir-rikors maħluf fit-23 ta' Frar, 2017, u ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi l-ewwel nett u in via preliminari, il-konvenut Jesmond Bonello fil-kwalità tiegħu personali, mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri, peress illi l-proprjetà inkwistjoni inxtrat u l-bini ġie intrapriż mis-soċjetà konvenuta BCD Projects Limited u mhux minn Jesmond Bonello fil-kwalità personali tiegħu;

2. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, it-talbiet tal-attur nomine huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi ma hemm ebda kundizzjoni fil-kuntratt li bih BCD Projects Limited xtrat l-art de quo li tillimita l-għoli ta' kwalunkwe bini fuq l-art inkwistjoni, liema art inxtrat libera u franka;

3. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-kuntratt tad-29 ta' Novembru 1965 in atti Nutar Francis Micallef, li huwa l-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà tal-attur nomine, huwa res inter alios acta fir-rigward tas-soċjetà konvenuta u għalhekk il-kontenut kollu tal-istess kuntratt, inkluża l-parti ċċitata mill-attur nomine fit-tieni premessa tar-rikors ġuramentat tiegħu, ma għandu ebda effett fir-rigward tas-soċjetà konvenuta u tal-proprjetà tagħha u ebda rilevanza għall-finijiet tal-proċeduri odjerni;

4. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-kundizzjoni mniżżla fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1926 in atti Nutar Giovanni Azzopardi, tistipula biss obbligazzjoni ta' natura personali u ma timponi l-ebda obbligazzjoni reali eżerċitabbli erga omnes. L-esponenti f'dan l-istadju jikkontestaw ukoll it-traskrizzjoni dattilografata tal-atti eżebiti

mill-attur nomine, stante illi dawn mhumiex kollha pjenament fidili lejn l-oriġinal;

5. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, assolutament mhuwiex minnu illi l-attur nomine jippossjedi in piena proprjetà d-dritt ta' servitù ta' altius non tollendi fuq il-proprjetà tas-soċjetà konvenuta, għaliex tali servitù ma teżistix u għalhekk it-talbiet tal-attur nomine huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, illi t-talbiet numru tnejn (2), tlieta (3) u erbgħa (4) huma infondati stante illi kif jirriżulta mir-Relazzjoni tal-Perit Mario Cassar preżentata fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 545/2013/1 AF, hawn annessa u mmarkata bħala Dok MC, l-esponenti għadhom ma kkostruwew ebda binja oltre żewġ sulari fuq il-pjan terren;

Salv kull eċċezzjoni oħra li tkun konċessa lill-konvenuti fi stadju ulterjuri, skont il-liġi.»

7. B'sentenza mogħtija fit-18 ta' Ġunju, 2020, l-Ewwel Qorti: (i) laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, iddikjarat li Jesmond Bonello mhuwiex kontradittur leġittimu f'din il-kawża, u b'hekk ħelsitu mill-ħarsien tal-ġudizzju; (ii) ċaħdet mit-tieni sal-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti u laqgħet l-ewwel talba tal-attur *nomine* billi ddikjarat li l-proprjetà tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta, magħmula minn kunvent u kulleġġ, li tinsab fit-Telgħa tal-Gwardamanġa, Pietà, tgawdi minn servitù ta' *altius non tollendi* fuq il-proprjetà tal-kumpanija konvenuta u li b'hekk il-kumpanija konvenuta hija miżmuma milli tgħolli l-binja fuq l-art tagħha għal aktar minn tliet sulari; (iii) laqgħet is-sitt eċċezzjoni tal-konvenuti u b'hekk ċaħdet il-bqija tat-talbiet tal-attur *nomine*; u (iv) ordnat li l-ispejjeż tal-kawża jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

8. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex

iddeċidiet b'dan il-mod kienu dawn:

«L-Azzjoni Attriċi.

Din hija azzjoni fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-art li fuqha jinstab il-kunvent u kulleġġ tgawdi mis-servitù altius non tollendi fuq il-proprjetà tas-soċjetà konvenuta li b'konsegwenza s-soċjetà konvenuta ma tistax tgħolli l-bini tagħha oltre dak imnizzel fis-servitù. Ta' relevanza huma l-kuntratti li biha l-Provinċja Agostinjana akkwistat l-art kif ukoll il-kuntratti rigwardanti l-art li s-soċjetà konvenuta eventwalment akkwistat.

Provi.

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Francis Micallef ta' nhar id-29 ta' Novembru 1965, il-Provinċja Agostinjana akkwistat l-art li fuqha hemm il-kunvent u l-kulleġġ ta' Santu Wistin ġewwa Gwardamangia Hill, Pietà, liema proprjetà preċedentament kienet magħrufa bħala Villa Zammit. Ta' interess għal din il-kawża hija s-segwenti klawsola: "il-proprjetà l-oħra kollha hija libera u franka minn ċnus u piżijiet ad eċċezzjoni ta' tieqa fil-proprjetà ta' Louis Zammit Tabona li tagħti għad-Drive antestanti għal-proprjetà in vendita, anzi l-istess ***proprjetà tgawdi servitù altius non tollendi fuq il-proprjetà attigwa n-naħa t'isfel tat-triq u ċjoè fuq il-proprjetà okkupandi s-sit immarkat bl-ittri A, B, C u D*** *fuq il-pjanta annessa mal-att tal-enfitewsi perpetwa ppubblikat min-Nutar Giovanni Azzopardi fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Ġunju, tas-sena elf disa' mija sitta u għoxrin (1926) tal-kejl dan is-sit ta' tliet mija u tmien qasab kwadri (308q.k.)" u tgħaddi sabiex tagħti l-konfini ta' din il-proprjetà. Il-kuntratt tal-21 ta' Gunju 1926 jipprovdi li "sul sito ABCD il* ***Signor Holland nomine si obbliga*** *di non construire stabili ad un altezza maggiore di due piani oltre il pianterreno".*

Is-sit immarkat A, B, C u D imsemmi fil-kuntratt suċitat ġie delineat permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1926 bejn Giuseppe Riccardo Bugeja u Giuseppe Zammit Tabona fejn Joseph Lewis Holland għan-nom ta' Giuseppe Riccardo Bugeja biegħ lil Zammit Tabona il-villa magħrufa bħala Villa Zammit, filwaqt li Giuseppe Riccardo Bugeja żamm għalih il-porzjoni mmarkata A, B, C, D fil-pjanta annessa mal-kuntratt.

Din il-porzjoni ġiet eventwalment maqsuma f'erba' plots. Giuseppe Riccardo Bugeja, rappreżentat minn Joseph Holland biegħ waħda minn dawn il-plots lil Giuseppe Ebejer bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku 422 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi fit-28 ta' Diċembru 1926, liema kuntratt jipprovdi s-segwenti:

> *«**in cautela e sicurezza del pacifico possesso e libero godimento di esso sito col presente venduta da ogni evizione o molestia totale o parziale**, esso Holland nomine ipoteca a favur esso compratore che*

accetta i beni presenti e future di esso Bugeja, fino a lire sterlini venti oltre il prezzo.

Le spese della presente contrattazione (parole aggiunte a margine, autenticati dai firmatari: sono a carico del compratore) e gli onoraria del consulente del venditore sono a carico dei contraenti per meta'. (Parole aggiunte a margine, autenticati dai firmatari: ***Si dichiara che su esso sito non potranno erigere fabbriche per più di tre piani di altezza compresovi il pian terreno****.)»*

Mal-mewt ta' Giuseppe Ebejer l-art mertu tal-kuntratt 422 intirtet minn ibnu Davide Ebejer. Is-soċjetà konvenuta konsegwentement akkwistat l-istess art minghand il-Prokuratur Legali Dr Carmen Depasquale bħala amministratiċi tal-wirt ta' David Ebejer permezz ta' att ippubblikat fl-atti tan-Nutar Edward Flores fis-27 ta' Diċembru 2006. Dan il-kuntratt speċifikament jgħid: "Bis-saħħa ta' dana l-att il-venditriċi nomine qed tbiegħ u tittrasferixxi favur il-komparaturi nomine li jaċċettaw jixtru u jakkwistaw il-fondi numri [...] (28 u 29) Triq ix-Xatt tal-Pietà, Pietà ***bl-arja libera*** *tagħhom u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħhom [...]".*

Ikkunsidrat;

Fid-9 t'April 2013, il-Provinċja Agostinjana ressqet kawża ta' spoll kontra l-konvenuti f'din il-kawża. F'dik il-kawża r-rikorrenti apparti li talbet li jiġi ddikjarat li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti, talbet ukoll sabiex: "Tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom jneħħu l-istruttura li tellgħu fil-fondi numru tmienja u għoxrin (28) u disgħa u għoxrin (29), Marina Street, Pietà u jerġgħu jirripristinaw l-fond de quo fl-istat primier tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi minn din il-Qorti ffissat, u okkorendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominandi, a spejjeż tal-istess intimati b'mod li l-Provinċja rikorrenti tista' tkompli fit-tgawdija tagħha tad-dritt ta' servitù ta' altius non tollendi". Din il-Qorti diversament preseduta kienet iddeċidiet li l-azzjoni ma kinitx ġiet intavolata fit-terminu legali ta' xahrejn u għalhekk għaddiet sabiex illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju.

Il-Provinċja Agostinjana appellat minn dik is-sentenza u l-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-2 ta' Marzu 2018 għalkemm ċaħdet l-appell tal-Provinċja dan għamlitu għal raġunijiet oltre dawk misjuba mill-ewwel Qorti. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li "L-azzjoni odjerna ma treġix, u dan mhux għaliex ma ġiex sodisfatt ir-rekwiżit tal-"infra bimestre deduxisse", iżda proprju għaliex ma ġiex sodisfatt ir-rekwiżit tal-"ispoliatum fuisse", ġaladarba fil-mument li ġiet intavolata l-kawża ma kienet immaterjalizzat l-ebda kostruzzjoni li tista' remotament titqies spoljattiva fir-rigward tad-dritt ta' servitù ta' altius non tollendi li allegatament tgawdi l-proprjetà tal-Provinċja attriċi fuq il-fond mertu tal-kawża 28-29, Marina Street, Pietà."

Fid-9 ta' April 2013 il-Provinċja ppreżentat ukoll Mandat ta' Inibizzjoni fejn talbet lil Qorti sabiex iżżomm lil BCD Projects Limited u Jesmond Bonello milli jkomplu bix-xogħol ta' kostruzzjoni fil-fondi 28 u 29, Marina

Street, Pietà. Permezz ta' digriet tas-17 ta' Mejju 2013, din il-Qorti diversament preseduta għaddiet sabiex laqgħet it-talba tal-Provinċja wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *«Fil-każ in ezami jidher mad-daqqa t'għajn illi fil-kuntratt li permezz tiegħu giet akkwistata l-proprjetà de quo mill-Provinċja Agostinjana hemm dikjarat illi l-proprjetà tgawdi s-servitù "altius non tollendi" reklamat mir-rikorrenti odjerni (kuntratt datat 29 ta' Novembru 1965).*
>
> *Inoltre, fil-kuntratt anteċedenti datat 21 ta' Ġunju 1926, tirriżulta wkoll obbligazzjoni assunta li ma ssirx kostruzzjoni ogħla. L-intimati jsostnu li din kienet biss obbligazzjoni assunta personalment u mhux servitù gravanti l-proprjetà nnifisha.*
>
> *Fil-fehma tal-Qorti dan ma jidhirx prima facie li jxejjen id-dikjarazzjoni magħmula fil-kuntratt ta' akkwist tal-1965.*
>
> *Madankollu, il-Qorti tqis li ġaladarba, wara d-debiti riċerki, saret id-dikjarazzjoni ta' servitù fil-kuntratt aktar riċenti, ir-rikorrenti rnexxielhom jissodisfaw il-vot tal-liġi u l-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub għandu jiġi milqugħ u m'għandux jitla' bini aktar minn żewġ sulari oltre l-pjan terran.»*

Wara li s-soċjetà BCD Projects Ltd interpellat permezz ta' Ittra Uffiċjali tat-3 ta' Mejju 2018 lir-rikorrenti sabiex jersqu għal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni minnhom ikkaġunati konsistenti f'telf effettiv u telf ta' qligħ minħabba l-infurzar tal-Mandat ta' Inibizzjoni, ir-rikorrenti għaddew sabiex fis-16 ta' Mejju 2018 ippreżentaw kontromandat u dan "sabiex jirregolaw ruħhom aħjar", u liema kontromandat gie akkordat fl-istess ġurnata.

Ikkunsidrat

L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti hija ta' natura preliminari fejn fiha ġie eċċepit li Jesmond Bonello mhuwiex leġittimu kontradittur u dan peress li r-rikorrenti ħarrku lil Jesmond Bonello f'ismu personali.

Mill-affidavit tal-istess Jesmond Bonello jirriżulta li huwa shareholder tal-kumpanija BCD Projects Limited. Mill-kuntratt t'akkwist tas-27 ta' Dicembru 2006 jidher li l-fond 28 u 29, Xatt tal-Pietà, Pietà kien ġie akkwistat minn Jesmond Bonello u l-Avukat Anton Calleja "f'isem u inrappreżentanza tal-kumpanija "BCD Projects Limited [...] debitament awtorizzati in forza tar-riżoluzzjoni [...]". In oltre, mill-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorità tal-Ippjanar tal-10 ta' Jannar 2007 jidher ukoll li l-applikant kien Jesmond Bonello għan-nom ta' BCD Projects Limited u dan kif ikkonfermah ukoll Oliver Magro fix-xhieda tiegħu tat-22 ta' Frar 2018.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti stante li kull azzjoni li saret minnu saret għan-nom tas-soċjetà konvenuta u għalhekk sejra tgħaddi sabiex tilqa' l-

ewwel eċċezzjoni, tiddikjara li Jesmond Bonello ma hux il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża u tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju.

…

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Is-servitù hawn trattat huwa dak magħruf bħala altius non tollendi u ċjoè fejn is-sid ta' fond qiegħed jiġi ristrett milli jgħolli aktar minn ċertu limitu. Dan is-servitù jista' jkun ta' obbligu personali jew servitù predjali. Is-soċjetà konvenuta tinsisti li fil-każ odjern il-limitazzjoni tal-bini mhuwiex servitù predjali iżda huwa obbligu personali u dan għaliex il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1926 jgħid li "il **Signor Holland nomine si obbliga***". Is-soċjetà konvenuta tgħid ukoll li l-kuntratt ta' Diċembru 1926 li bih akkwista Giuseppe Ebejer ma jippreċiżax liema hija dik il-proprjetà dominanti u allura hemm element tas-servitù nieqes.*

Fid-deliberazzjoni tagħha din il-Qorti ma tistax tillimita ruħha biss għal dak li jipprovdi l-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1926 iżda huwa pertinenti u rilevanti li tevalwa x'jipprovdu l-kuntratt tat-28 ta' Diċembru 1926. Filwaqt li huwa minnu li l-kuntratt ta' Ġunju 1926 jagħti bixra ta' obbligu personali bil-kliem użat, din il-Qorti tqis li s-sitwazzjoni inbidlet b'dak li jipprovdi l-kuntratt ta' Diċembru 1926, fejn minn obbligu personali, is-servitù ġie allaċċat mal-proprjetà meta ġie speċifikament imniżżel li l-proprjetà hija mgħobbija bis-servitù li l-fond 28 u 29 f'Xatt tal-Pietà, Pietà ma jinbeniex aktar minn pjan terran u żewġ sulari oħra fuqha: "Si dichiara che su esso sito non potranno erigere fabbriche per più di tre piani di altezza compresovi il pian terreno". Il-fatt waħdu li fil-kuntratt ta' Diċembru 1926 ma ġiex preċiżat li huwa servitù ta' altius non tollendi, ma jnaqqas xejn mill-karattru tiegħu bħala servitù li l-binja m'għandhiex tkun aktar minn tliet sulari inkluż il-pjan terran. Il-qorti hi tal-fehma illi jekk sabiex jinħoloq is-servitù altius non tollendi mhux meħtieġ li ad validitatem jintużaw dawn it-tliet kelmiet bil-latin. Fi kliem il-liġi stess, servitù tinħoloq għall-vantaġġ ta' fond ieħor, u dan hu l-element essenzjali.

Is-soċjetà konvenuta tinsisti li l-fond dominanti m'għandux itaqqal il-piż tal-fond servjenti u dan tagħmlu b'referenza għall-Artikolu 476 tal-Kapitolu 12 suċitat. Huwa minnu li l-Qrati tagħna huma gwidati mill-massimu "Servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur"; però dan il-massimu għandu jiġi applikat skont in-natura tas-servitù li l-Qorti qiegħda tikkunsidra.

Dak li r-rikorrenti qegħdin jagħmlu permezz tal-kawża odjerna huwa li jiddefendu s-servitù li huma kienu kisbu bl-att tal-1965 meta xtraw il-fond li jinstab in-naħa ta' fuq tal-proprjetà tas-soċjetà konvenuta. Huwa paċifiku li s-sid tal-fond servjenti ma jista' jagħmel xejn li jista' jnaqqas l-użu tas-servitù u dan ukoll ai termini tal-Artikolu 474 tal-Kapitolu 12. Għandu jiġi meqjus ukoll li l-kuntratt li bih akkwista l-antekawża ta' Davide Ebejer (u ċjoè m'għand minn xtrat is-soċjetà konvenuta) kien

aċċetta li l-fond m'għandux jogħla aktar minn żewġ sulari oltre l-pjan terran.

Huwa minnu li mal-mogħdija taż-żmien id-diċitura fil-kuntratti tista' tinbidel għal diversi raġunijiet fosthom żviluppi fil-lingwa kif ukoll minħabba tibdil leġislattiv jew kambjamenti ġurisprudenzjali. Dan magħdud però, din il-Qorti mhux sejra tistrieħ fuq dan l-aspett għalfejn il-kuntratt ta' Diċembru 1926 ma kienx jippreċiża liema huwa l-fond dominanti. Minn kif juri l-att ta' Ġunju 1926, Giuseppe Riccardo Bugeja kien proprjetarju tal-blokka kollha u ċjoè kien proprjetarju tal-proprjetà magħrufa bħala Villa Zammit (fejn illum hemm il-kunvent u l-iskola ta' Santu Wistin) kif ukoll l-għelieqi li kienu jmissu ma' din il-villa 'l isfel lejn ix-xatt tal-Pietà. Kif inhi l-binja u l-konfigurazzjoni topoloġika wieħed jista' jinnota li Villa Zammit tinstab aktar fl-għoli mill-għelieqi li hemm max-xatt, fejn anke mir-ritratti ppreżentati minn Vincent Ellul meħud mill-ktieb ta' Richard Ellis The Photography Collection. Sliema & St. Julian's Malta 1862-1930 ippubblikat fl-2010 huwa ferm ċar li l-għelieqi kienu mtarrġin. Filwaqt li Bugeja biegħ il-Villa lil Zammit Tabona in forza ta' kuntratt ippubblikat f'Ġunju 1926, Bugeja żamm biċċa art in-naħa ta' isfel u ċjoè dik il-bicca fejn kien immarkat A, B, C u D. F'dawn iz-żewġ kuntratti wieħed isib is-servitù li l-bini fuq l-art immarkata A, B, C u D m'għandux ikun aktar minn żewġ sulari oltre l-pjan terran. Filwaqt li mill-kuntratt ta' Ġunju 1926 wieħed faċilment jiddetermina li Villa Zammit hija l-proprjetà dominanti u l-plot A, B, C u D hija l-proprjetà servjenti, mhux l-istess jista' jingħad għall-kuntratt ta' Diċembru 1926.

Huwa aktar minn evidenti għall-Qorti illi l-plot A, B, C u D hija l-proprjetà servjenti għaliex m'hemm l-ebda proprjetà oħra quddiemha. Il-kuntratt ta' Diċembru 1926 jispeċifika li din l-art kienet tifforma parti mill-ġnien ta' Villa Zammit: "gia formante parte dei giardini della Villa Zammit".

Tajjeb f'dan l-istadju ssir referenza għal dak dikjarat mill-Qorti ta' Kassazzjoni fis-sentenza minnha mogħtija fl-10 ta' Frar 1961 bin-numru 293:

> *«Nelle servitù costituite mediante titolo, è questo che ne determina la estensione e ne regola l'esercizio; è necessario, quindi, per stabilire il contenuto della servitù, procedere all`interpretazione del titolo, e a tal fine si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti che hanno costituito la servitù, e cioè quali esigenze del fondo dominante esse abbiano inteso soddisfare con la costituzione della servitù. Tale indagine dev'essere compiuta, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione e della consistenza dei fondi e della loro naturale destinazione, e solo quando il contenuto oggettivo del titolo non risulti concretamente specificato o, per la imprecisa formulazione di esso, restino dubbie l'estensione e le modalità di esercizio della servitù, può farsi riferimento al possesso che della servitù medesima abbia avuto il proprietario del fondo dominante, come criterio di interpretazione delle disposizioni contenute nel titolo» (ċitata fis-sentenza S.M.W. Cortis Ltd vs Lewis Press Ltd mogħtija mill-Prim' Awla fl-24/06/2008 - Ċitaz nru 235/2000 JRM).*

Fil-kawża ***Testaferrata Moroni Viani vs. Mifsud*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 2000, ġie osservat, li l-fatt li kien jirriżulta li vendituri fuq l-att kellhom art oħra fl-inħawi, hu biżżejjed biex tikkwalifika dik l-art bħala d-dominanti.*

Il-fond dominanti jista' jiġi determinat b'diversi fatturi, fosthom fejn bħal fil-każ odjern, l-art de quo kienet tifforma parti minn biċċa art akbar. Din il-Qorti tqis ukoll li l-fatt waħdu li l-kuntratt ta' Diċembru 1926 ma jispeċifikax il-fond dominanti ma jġibx fix-xejn l-obbligu impost fuq l-immobbli illum proprjetà tas-soċjetà konvenuta illi ma jsirx fuqu bini li jeċċedi tlett sulari għoli.

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti ma tistax ma tinnotax li mill-kuntratt li bih akkwistat is-soċjetà konvenuta imkien ma jirriżulta li n-Nutar Edward Flores għamel xi riċerka fuq il-provenjenza tal-art għajr għal dak li ġie premess a fini ta' Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti li "l-immobbli in vendita kienu oriġinarjament proprjetà ta' David Ebejer li miet fis-sitta ta' Mejju tas-sena elf disa' mija disgħa u sebgħin b'żewġ testmenti [...]" mingħajr ma kien hemm dikjarazzjoni li n-Nutar m'għamilx riċerka għaliex ġie eżentat milli jagħmel hekk.

Il-Qorti tosserva li għalkemm in-Nutar Flores iddikjara fil-kuntratt ta' akkwist tas-soċjetà konvenuta b'mod speċifiku li l-arja hija libera, din il-Qorti ma tistax tifhem abbażi ta' xiex saret din id-dikjarazzjoni fl-assenza ta' riċerka idonea.

Jigi wkoll osservat illi Dr. Anton Calleja fix-xhieda tiegħu tal-21 ta' Frar 2019 insista li meta ċċekjaw in-nota tal-insinwa kemm tal-kuntratt ta' Ġunju 1926 kif ukoll ta' Diċembru 1926 ma kien hemm l-ebda referenza għal servitù ta' altius non tollendi.

Skont ***Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili*** *"It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos, din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att." (sottolinear tal-Qorti).*

Artikolu 330 (2) *jipprovdi li l-att tal-insinwa għandu jkun fih: (a) l-ismijiet tal-partijiet, (b) id-data u x-xorta tal-att, u (ċ) tismija tal-ħaġa li għaliha l-att jirreferixxi skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 56.*

Artikolu 7 tal-Kapitolu 56, l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku*, jipprovdi illi:*

> *«Fl-indikazzjoni ta' immobbli għandhom jitħarsu dawn ir-regoli:*

> *(a) fil-każ ta' bini, hu biżżejjed li tkun imsemmija l-belt, rabat jew raħal, u t-triq fejn ikun qiegħed, u n-numru li bih hu immarkat: jekk il-bini ma jkollux numru u jkun qiegħed fi triq li ma jkollhiex isem, fin-nota għandu jkun hemm imsemmija din iċ-ċirkostanza u għandu jkun hemm indikazzjoni ta' mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu;*
>
> *(b) fil-każ ta' raba', hu biżżejjed li jkun imsemmi r-rabat jew ir-raħal li ġewwa l-limiti tiegħu jkun qiegħed, il-laqam tiegħu, jekk ikollu, mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu, u kemm fih kejl, bejn wieħed u ieħor.»*

*Filwaqt li l-**Artikolu 8** jgħid illi:*

> *«(1) In-nota tal-insinwa għandu jkun fiha l-isem tal-partijiet kif hu meħtieġ għall-indikazzjoni tad-debitur fl-iskrizzjonijiet ipotekarji, id-data u x-xorta tal-att, indikazzjoni tal-ħaġa li għaliha jirriferixxi l-att skont id-disposizzjoni tal-artikolu ta' qabel dan, flimkien ma' indikazzjoni tal-valur fil-każ ta' atti li fihom il-valur jista' jkun determinat.»*

*Din il-Qorti tosserva li r-rekwiżit prinċipali huwa l-insinwa tal-att u mhux tas-servitù, liema nota tippreċiża jekk l-att huwiex ta' bejgħ, donazzjoni, etc. Għaldaqstant huwa ċar illi m'huwiex meħtieġ li fin-nota ta' insinwa jiġu elenkati s-servitujiet kostitwiti permezz tal-att pubbliku li għalih l-istess nota tirreferi, u li jispetta lill-parti li qiegħda takkwista sabiex tagħmel ir-riċerka meħtieġa, teżamina l-kuntratti relattivi u tindaga dwar l-eżistenza ta' servitujiet u obbligazzjonijiet oħra rilevanti. Kif rajna is-servitujiet jieħdu l-effett tagħhom fil-konfront ta' terzi mar-reġistrazzjoni tan-nota tal-insinwa dwar l-att pubbliku u mhux mal-inklużjoni tas-servitù fin-nota ta' insinwa. Fis-sentenza fl-**ismijiet Philip Fenech et vs. A & R Mercieca Limited** (App. Ċiv. Nru 236/2000/3) deċiża fit-22 ta' Mejju 2008, il-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) irriteniet li:*

> *«Persuna li se takkwista proprjetà m'għandhiex tikkuntenta ruħha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjetà milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew ħolqien ta' dritt reali, u li jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jiġu meħuda u eżaminati mill-att innifsu.»*

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt illi fin-nota ta' insinwa ma saret l-ebda referenza għas-servitù ta' altius non tollendi la jinnewtralizza tali servitù u lanqas jirrendiha waħda personali.

*B'referenza għall-insistenza tas-soċjetà konvenuta li hija akkwistat l-arja libera minn kull servitù l-Qorti tirreferi mill-ġdid għas-sentenza **Philip Fenech et vs. A & R Mercieca Limited** (App. Ċiv. Nru 236/2000/3) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-22 ta' Mejju 2008:*

> *«Minn naħa l-oħra d-dikjarazzjoni fil-kuntratt li l-fond kien qed jinxtara liberu u frank minn kull piż u servitù, ma jfissirx b'daqshekk li s-servitù spiċċat. Meta l-konvenuti xtraw b'dik id-dikjazzjoni huma kienu qed jixtru ħażin (ara Sentenza App W.Borg vs V. Stivala 6/10/99) u dana billi skont*

> *il-prinċipju applikabbli "nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet.»*

Din il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li r-rikorrenti tgawdi mis-servitù ta' altius non tollendi kif kostitwit bil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1926 u tad-29 ta' Novembru 1965 u hi tal-ferma fehma illi r-rikorrenti għandha dritt li tenforza d-dritt ta' servitù kontra dawk is-sidien ta' fondi li bi ksur tal-istess servitù eriġew edifiċji li jmorru kontra dak stipulat fil-kuntratt. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti sejra tgħaddi sabiex takkolji l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat

Ir-rimanenti talbiet tar-rikorrenti jirrigwardaw allegazzjoni li s-soċjetà konvenuta abbużivament u illegalment għamlu kostruzzjoni li qegħdin jiggravaw is-servitù eżistenti. Din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti naqsu milli jgibu prova ta' dan l-allegat fatt. Di più, meta jiġi meqjus dak li ngħad mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fit-2 ta' Marzu 2018 suċċitata, din il-Qorti hija kostretta tgħaddi sabiex tiċħad ir-rimanenti talbiet.»

9. Il-kumpanija konvenuta BCD Projects Limited appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-7 ta' Lulju, 2020, bi tliet aggravji li jistgħu jinġabru hekk: (i) li l-Ewwel Qorti għamlet interpretazzjoni ħażina tal-kuntratti rilevanti u tal-konsegwenzi legali li għandhom jinstiltu minnhom; (ii) li l-Ewwel Qorti ma kinitx ċara dwar liema att pubbliku ħoloq is-servitù li l-attur *nomine* qiegħed jippretendi li jeżisti fuq il-proprjetà tal-kumpanija appellanti; u (iii) li l-Ewwel Qorti ma qisitx b'manjiera tajba x'inhuma l-ħtiġijiet tal-liġi sabiex servitù jibda jseħħ fil-konfront ta' terzi.

10. L-attur *nomine* wieġeb għal dan l-appell fid-29 ta' Lulju, 2020, u hemmhekk huwa ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn jemmen li l-appell tal-kumpanija konvenuta għandu jiġi miċħud.

11. Inżamm smigħ fil-11 ta' April, 2024 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. L-**<u>ewwel żewġ aggravji</u>** tal-kumpanija appellanti huma essenzjalment marbuta flimkien u għalhekk din il-Qorti sejra tistħarriġhom flimkien. Dawn l-ilmenti tal-kumpanija appellanti jistgħu jinġabru hekk:

i. li bil-maqlub ta' dak li qieset l-Ewwel Qorti, l-uniċi żewġ kuntratti li huma ta' rilevanza għat-tilwima li hemm bejn il-partijiet huma: (a) il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926, li permezz tiegħu Giuseppe Riccardo Bugeja biegħ il-proprjetà tal-attur *nomine* lil Giuseppe Zammit, li jiġi l-predeċessur fit-titlu tal-attur *nomine*, iżda żamm għalih il-proprjetà magħrufa bħala ABCD u ntrabat li ma jibnix fuqha aktar minn żewġ sulari 'l fuq minn dak li jiġi livell mat-triq; u (b) il-kuntratt tat-28 ta' Diċembru, 1926, li permezz tiegħu l-istess Giuseppe Riccardo Bugeja biegħ il-proprjetà li llum hija tal-kumpanija appellanti (li kienet tagħmel parti mill-proprjetà magħrufa bħala ABCD) lil Giuseppe Ebejer u li fih hemm imniżżla klawsola simili għal dik li hemm fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926;

ii. li l-kuntratti l-oħra li tressqu bħala prova matul is-smigħ tal-kawża,

fosthom dak tad-29 ta' Novembru, 1965, li permezz tiegħu l-attur *nomine* xtara l-proprjetà oriġinarjament mixtrija minn Giuseppe Zammit, huma *res inter alios acta* fir-rigward tal-kumpanija appellanti u m'għandhom ebda konsegwenza fuq il-kontenut tal-kuntratt li sar fil-21 ta' Ġunju, 1926;

iii. li r-rabta li nħolqot bil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926 ma kinitx servitù ta' *altius non tollendi* iżda obbligazzjoni personali, kemm għaliex fil-klawsola inkwistjoni ntuża l-kliem *«si obbliga»*, u kif ukoll għaliex kieku nħoloq servitù Giuseppe Riccardo Bugeja ma kienx jintrabat li jdaħħal l-istess kundizzjoni f'każ li huwa jbiegħ jew jittrasferixxi l-proprjetà magħrufa bħala ABCD. Dan minħabba li skont il-kumpanija appellanti, is-servitù huwa dritt reali marbut mal-proprjetà u għalhekk ma kienx meħtieġ li dan jerġa' jiddaħħal f'kuntratti ta' trasferiment sussegwenti dwar il-proprjetà magħrufa bħala ABCD sabiex jibqa' jeżisti;

iv. li hemm dubju serju dwar kemm il-kundizzjoni mniżżla fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926, ħolqot servitù. Kemm hu hekk, kienet l-Ewwel Qorti stess li qieset li r-rabta misjuba f'dan il-kuntratt tieħu bixra ta' obbligazzjoni personali u li s-sitwazzjoni nbidlet b'dak li tniżżel fil-kuntratt tat-28 ta' Diċembru, 1926, li permezz tiegħu nħoloq is-servitù;

v. li bit-tħaddim tal-**Artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili**, il-klawsola misjuba fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926 trid tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni;

vi. li l-Ewwel Qorti naqset li tqis: (a) li fil-kuntratt tat-28 ta' Diċembru, 1926, il-proprjetà mibjugħa b'dak il-kuntratt kienet ġiet deskritta bħala libera u franka minn piżijiet u servitujiet; u (b) li l-obbligu li ma jinbnewx, aktar minn żewġ sulari 'l fuq minn dak li jiġi livell mat-triq fuq l-istess proprjetà, ma ġiex deskritt bħala servitù fuq l-istess kuntratt;

vii. li ma seta' jinħoloq ebda servitù bil-kuntratt tat-28 ta' Diċembru, 1926, kemm għaliex ebda predeċessur fit-titlu tal-attur *nomine* ma kien parti fih u kif ukoll għaliex fl-istess kuntratt ma ġiex indikat liema proprjetà hija dik dominanti; u

viii. li s-sentenza tal-Ewwel Qorti ma tindikax b'mod ċar liema kien il-kuntratt li bih inħoloq is-servitù fuq il-proprjetà tal-kumpanija appellanti – jekk hux dak tal-21 ta' Ġunju, 1926, dak tat-28 ta' Diċembru, 1926 jew inkella dak tad-29 ta' Novembru, 1965.

13. Darba li ġew miġbura fil-qosor l-ilmenti tal-kumpanija konvenuta, din il-Qorti sejra titlaq billi tqis li d-dritt ta' servitù huwa mfisser bħala jedd

imwaqqaf għall-vantaġġ ta' post fuq post ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu jagħmel użu minnu kif irid (ara l-**Artikolu 400(1) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet ***Aldo Buontempo et v. Maria Vincenza sive Vivienne Coleiro*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju, 2023).

14. Is-servitù jista' jkun affermattiv, meta jagħti dritt lil sid il-fond dominanti li jinqeda bil-fond servjenti, bħalma huma d-dritt ta' passaġġ, id-dritt ta' prospett, id-dritt ta' mili ta' ilma u oħrajn, jew jista' jkun negattiv meta jikkonsisti fil-jedd li wieħed ma jħallix lil sid il-fond servjenti li jinqeda bih kif irid, bħalma huwa d-dritt li żżomm lil wieħed milli jibni fuq ċerta art jew li ma jibnix aktar minn ċertu għoli (ara ***Joseph Grima et v. Brian German et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Settembru, 2004).

15. M'hemmx dubju li l-jedd ta' servitù li l-attur *nomine* qiegħed jippretendi li jgawdu l-kunvent u l-kulleġġ ta' Santu Wistin, li huma proprjetà tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta, fuq il-proprjetà tal-kumpanija konvenuta, huwa wieħed ta' *altius non tollendi* għaliex skontu l-kumpanija konvenuta ma tistax tibni aktar minn tliet sulari 'l fuq mil-livell tat-triq fuq il-proprjetà tagħha. Huwa magħruf li s-servitù ta' *altius non tollendi* huwa wieħed li ma jidhirx u għalhekk jista' jinkiseb kemm b'titlu, u kif ukoll, minħabba li huwa negattiv, bi preskrizzjoni minn dakinhar li l-pussess jibda jiġi eżerċitat, wara li s-sid tal-fond dominanti ma jkunx ħalla

lis-sid tal-fond servjenti jinqeda bih kif irid permezz ta' ittra uffiċjali, protest jew att ġudizzjarju ieħor (ara l-**Artikolu 463(2) tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Grima et v. Brian German et***, hawn fuq imsemmija).

16. Issa fil-każ tagħna, l-attur *nomine* jsostni li dan id-dritt ta' servitù li tgawdi l-proprjetà tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta nkiseb b'titlu għaliex joħroġ mill-kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi fil-21 ta' Ġunju, 1926 bejn Giuseppe Riccardo Bugeja u Giuseppe Zammit, u ġie magħruf kemm-il darba f'kuntratti sussegwenti, jiġifieri dawk tat-28 ta' Diċembru, 1926, tad-9 ta' April, 1927 u tad-29 ta' Novembru, 1965. Min-naħa l-oħra, il-kumpanija appellanti tisħaq li fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926 ma nħoloq ebda servitù iżda kienet biss intrefgħet obbligazzjoni personali minn Giuseppe Riccardo Bugeja favur Giuseppe Zammit.

17. Din il-Qorti jkollha tammetti li r-raġunament milħuq mill-Ewwel Qorti tassew huwa kemmxejn konfuż għaliex filwaqt li din qieset li l-kliem tal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926 jagħti bixra ta' obbligu personali u li s-sitwazzjoni nbidlet għal waħda ta' ħolqien ta' servitù b'dak li tniżżel fil-kuntratt tat-28 ta' Diċembru, 1926, aktar tard hija waslet għall-konklużjoni li s-servitù ta' *altius non tollendi* li tgawdi l-proprjetà tal-Provinċja Agostinjana ta' Malta nħoloq sewwasew bil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926. Tassew, il-mod ta' kif ġie magħġun il-ħsieb tal-Ewwel Qorti jagħti

x'jifhem lil dak li jkun li l-Ewwel Qorti ma kinitx għalkollox konvinta dwar liema kien il-kuntratt li wassal għall-ħolqien tas-servitù.

18. Meqjus dan, din il-Qorti tħoss li jkun xieraq li ssir referenza għall-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926, b'mod partikolari għall-ħames klawsola tiegħu. Il-kliem ta' din il-klawsola jaqra hekk:

> *«Sul sito ABCD il Signor Holland nomine si obbliga di non costruire stabili ad un altezza maggiore di due piane oltre il-pianterrano, dovendo nelle concessione di esso sito, esso Signor Holland apporre tale limitazione.»*

19. Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet ***Baruni Testaferrata Moroni Viani et v. Hubert Mifsud***, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Novembru, 1995, kull obbligu maħluq b'kuntratt ma jistax jitqies fl-arja u jrid jingħata tifsira legali u jiġi klassifikat taħt xi kamp tal-liġi. Jeħtieġ għalhekk li ssir distinzjoni bejn sempliċi obbligazzjoni personali u servitù. Biex wieħed jagħżel bejn dawn it-tnejn irid jiġi determinat jekk tkunx teżisti relazzjoni ta' dominanza ta' proprjetà oħra fl-istess inħawi. Jekk tkun tingħaraf din ir-relazzjoni, is-sitwazzjoni tkun waħda ta' servitù u mhux ta' obbligazzjoni personali (ara ***Michael Risiott et v. Carmel Bajada et noe*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001 u ***Philip Fenech et v. A & R Mercieca Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Mejju, 2008).

20. Bil-maqlub ta' dak li tgħid il-kumpanija konvenuta fir-rikors tal-

appell tagħha, il-liġi ma teħtieġx l-użu tal-kelma "servitù" biex jintwera li tassew inħoloq servitù (ara ***Joseph Abela et v. Philip Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar, 2016). Mod ieħor, wieħed irid jistħarreġ x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt, u kif ingħad aktar 'il fuq, jiddetermina jekk jistgħux jiġu identifikati l-post dominanti u l-post servjenti.

21. Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-kumpanija appellanti li l-kliem ta' din il-klawsola jissarraf f'obbligazzjoni personali magħmula minn Giuseppe Riccardo Bugeja, kif rappreżentat fuq il-kuntratt minn Joseph Holland, favur Giuseppe Zammit. Huwa evidenti minn qari tal-kuntratt li orġinarjament Giuseppe Riccardo Bugeja kien is-sid tal-artijiet kollha li llum huma tal-Provinċja Agostinjana attriċi, jiġifieri tal-proprjetà magħrufa bħala Villa Zammit, fejn illum hemm il-kunvent u l-kulleġġ ta' Santu Wistin, u kif ukoll tal-għelieqi magħrufa bħala ABCD li kienu jmissu ma' din il-villa min-naħa ta' isfel lejn ix-xatt tal-Pietà, fejn illum hemm il-proprjetà tal-kumpanija konvenuta. Issa b'dan il-kuntratt, Giuseppe Riccardo Bugeja biegħ il-proprjetà li dak iż-żmien kienet magħrufa bħala Villa Zammit iżda żamm għalih l-art magħrufa bħala ABCD u ntrabat, kemm li ma jibnix fuqha aktar minn żewġ sulari 'l fuq minn dak li jiġi livell mat-triq, u kif ukoll li jimponi l-istess kundizzjoni f'każ li huwa jbiegħ jew jittrasferixxi l-proprjetà magħrufa bħala ABCD lil terzi.

22. Minn qari mirqum tal-ħames klawsola tal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926, din il-Qorti m'għandha ebda dubju li b'dan il-kuntratt inħoloq servitù ta' *altius non tollendi* favur il-proprjetà ta' Giuseppe Zammit (illum tal-Provinċja Agostinjana) li jillimita l-għoli tal-bini li jista' jsir fuq il-proprjetà magħrufa bħala ABCD, li parti minnha llum hija tal-kumpanija appellanti. Għalhekk, fin-nuqqas ta' dubju, din il-Qorti ma tara ebda ħtieġa li tħaddem l-**Artikolu 1009 tal-Kodiċi Ċivili**, kif titlob il-kumpanija appellanti. Tassew, l-għan tal-kundizzjoni li jisħaq fuqha l-attur *nomine* huwa li s-sid tal-art magħrufa bħala ABCD ma jitħalliex jagħmel użu minnha kif irid hu għaliex mhuwiex permess jibni aktar mill-għoli msemmi fil-kuntratt, u dan kif imfisser fl-**Artikolu 400(1) tal-Kodiċi Ċivili**.

23. Ifisser b'hekk, li l-kundizzjoni li ntrabat biha Giuseppe Riccardo Bugeja fuq il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926, ħolqot relazzjoni ta' dominanza minn Villa Zammit (illum il-kunvent u l-kulleġġ tal-Provinċja attriċi) fuq il-proprjetà tiegħu stess (li llum parti minnha hija tal-kumpanija appellanti), u għalhekk m'hemmx dubju li din il-kundizzjoni hija servitù u mhux obbligazzjoni sempliċi kif tippretendi l-kumpanija appellanti (ara ***Edrichton Estates Limited v. Noeline Janet Gibson*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2022).

24. Fuq kollox, irid jingħad li meta obbligazzjoni tkun personali, din ma tintiritx u ma torbotx lis-suċċessur fit-titlu tad-debitur tal-obbligazzjoni

b'titlu partikolari (ara ***Nutar Dottor Joanne Lia et v. John Spiteri*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' April, 2017 u ***Raymond Gauci et v. Peter Vella et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019). Fil-każ tagħna, minn qari tal-ħames klawsola tal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926, huwa ċar li bil-kundizzjoni msemmija Giuseppe Riccardo Bugeja ma riedx jorbot biss lilu nnifsu iżda ried jorbot ukoll lis-suċċessur tiegħu fit-titlu. Dan għaliex huwa ntrabat li jimponi l-kundizzjoni dwar il-limitu tal-għoli tal-bini jekk kemm-il darba huwa jiġi biex ibiegħ jew jittrasferixxi l-proprjetà magħrufa bħala ABCD lil terzi.

25. Aktar minn hekk, huwa evidenti ferm, li Giuseppe Riccardo Bugeja ried jorbot din il-kundizzjoni mal-proprjetà magħrufa bħala ABCD u mhux biss miegħu nnifsu. Bil-kontra ta' dak li tisħaq il-kumpanija appellanti, il-fatt li Giuseppe Riccardo Bugeja ntrabat li jdaħħal din il-kundizzjoni f'kuntratti sussegwenti li jinvolvu l-proprjetà magħrufa bħala ABCD, ma jagħtix bixra ta' obbligazzjoni personali iżda minflok ikompli jimmilita favur it-teżi tal-attur *nomine* li l-kundizzjoni magħmula fuq il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926 hija servitù. Dan sewwasew għaliex is-servitujiet predjali huma marbutin mal-proprjetà u mhux mal-persuna u jibqgħu fis-seħħ minkejja li jinbidel sid il-post dominanti (ara ***Johnnie Azzopardi nomine v. Dentist David Muscat et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Jannar, 2024).

26. Wara kollox, is-servitù inkwistjoni reġgħet issemmiet fil-kuntratti tat-28 ta' Diċembru, 1926 u tad-9 ta' April, 1927, li jirrigwardaw partijiet mill-art magħrufa bħala ABCD, fejn illum hemm il-proprjetà tal-kumpanija appellanti, u kif ukoll fil-kuntratt tad-29 ta' Novembru, 1965, li permezz tiegħu l-Provinċja attriċi xtrat l-proprjetà fejn illum hemm il-kunvent u l-kulleġġ ta' Santu Wistin. Bil-maqlub ta' dak li targumenta l-kumpanija appellanti, dawn il-kuntratti, għalkemm ma ħolqux is-servitù msemmija, huma rilevanti ferm għal din il-kawża għaliex ikomplu jikkonfermaw l-eżistenza tiegħu.

27. Lanqas hija siewja l-kumpanija appellanti meta tgħid li ma hemm ebda jedd ta' servitù għaliex fil-kuntratt tat-28 ta' Diċembru, 1926, li sar bejn Giuseppe Riccardo Bugeja u Giuseppe Ebejer, il-proprjetà mibjugħa b'dak il-kuntratt kienet ġiet deskritta bħala libera u franka minn piżijiet u servitujiet. Huwa minnu li f'dan il-kuntratt saret id-deskrizzjoni msemmija. Madankollu, wieħed jeħtieġlu jqis ukoll li f'dan il-kuntratt reġgħet iddaħħlet il-kundizzjoni dwar il-limitu tal-għoli tal-bini fuq il-proprjetà magħrufa bħala ABCD. Issa bit-tħaddim tal-**Artikolu 1008 tal-Kodiċi Ċivili**, dawn iż-żewġ artikoli jeħtieġ li jitfissru l-waħda bl-oħra, u b'hekk jiġi li f'dak il-kuntratt il-partijiet ma ridux ifissru li l-art mibjugħa kienet għalkollox ħielsa minn kull piż. Mod ieħor, huma riedu jfissru li l-art mibjugħa kienet ħielsa u franka mill-piżijiet u s-servitujiet kollha ħlief għas-servitù ta' *altius non tollendi* li kienet tgawdi Villa Zammit (illum il-proprjetà tal-Provinċja attriċi) fuq l-

istess proprjetà.

28. Għalhekk, tħares minn fejn tħares l-ewwel żewġ aggravji tal-kumpanija appellanti m'għandhomx mis-sewwa u b'hekk qegħdin jiġu miċħuda.

29. Jifdal li jiġi mistħarreġ it-**<u>tielet aggravju</u>** tal-kumpanija appellanti. F'dan l-aggravju l-kumpanija appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti ma ħaddmitx b'manjiera korretta l-ħtiġijiet tal-liġi biex servitù jkun jista' jseħħ fil-konfront ta' terzi. Tisħaq li kull meta attur jippretendi li l-proprjetà tiegħu tgawdi minn servitù fuq il-proprjetà ta' terzi, biex is-servitù jkun jista' jseħħ fil-konfront tagħhom, huwa għandu jressaq prova tan-nota tal-insinwa tal-att pubbliku li permezz tiegħu jkun inħoloq is-servitù.

30. Hija tilmenta li l-Ewwel Qorti ma tat ebda importanza lill-ħtieġa li ssir il-prova tal-insinwa tal-att li bih ikun inħoloq is-servitù u li n-nota tal-insinwa trid tkun tinkludi d-dettalji kollha skont l-**Artikolu 330(2) tal-Kodiċi Ċivili**. Tgħid li kemm hu hekk, kopja tan-nota tal-insinwa ma tressqitx fl-atti tal-kawża. Hija ssostni li ma kienx biżżejjed għall-Ewwel Qorti li tiddetermina jekk huwiex meħtieġ li fin-nota tal-insinwa ssir referenza espressa għas-servitù iżda din kellha wkoll tifli n-nota tal-insinwa sabiex tivverifika li din saret skont il-ħtiġijiet tal-liġi, b'mod partikolari l-**Artikolu 330(2) tal-Kodiċi Ċivili** u l-**Artikoli 7** u **8(1) tal-Att**

dwar ir-Reġistru Pubbliku.

31. Il-kumpanija appellanti targumenta wkoll li s-sentenza fl-ismijiet ***Philip Fenech et v. A & R Mercieca Limited***, li għamlet referenza għaliha l-Ewwel Qorti, kellha twassal lil din tal-aħħar biex tieħu direzzjoni għalkollox opposta għal dik li ħadet fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Ġunju, 2020. Dan minħabba li fil-każ tas-sentenza msemmija mill-Ewwel Qorti kien inħoloq servitù fuq il-proprjetà li ġiet indikata u deskritta fin-nota tal-insinwa, mentri fil-każ tal-lum kienet biss il-proprjetà li ġiet konċessa bl-att tal-21 ta' Ġunju, 1926 li ġiet indikata u deskritta fin-nota tal-insinwa u mhux il-proprjetà tal-kumpanija appellanti, li fuqha l-attur *nomine* qiegħed jallega li nħoloq servitù bl-istess kuntratt. Tgħid li għalhekk, in-nota tal-insinwa ma kinitx tissodisfa l-vot tal-liġi u minħabba f'hekk ir-riċerki mwettqa minnha biex tivverifika t-titlu dwar il-proprjetà ma kinux sejrin iwassluha biex tagħraf li hemm xi dritt ta' servitù fuq il-proprjetà tagħha.

32. Kif taraha din il-Qorti, bl-argument tagħha li l-attur *nomine* kellu jressaq prova tan-nota tal-insinwa li bih inħoloq is-servitù, il-kumpanija appellanti qiegħda sempliċement tipprova tressaq difiża ġdida għall-kawża. F'dan il-każ, il-kawża nbdiet b'rikors maħluf, u la fit-tweġiba maħlufa għall-kawża u lanqas matul il-kawża, il-kumpanija appellanti ma ressqet ebda eċċezzjonali formali, li biha qajmet id-difiża dwar il-ħtieġa li tiġi ppreżentata n-nota tal-insinwa. Hekk ukoll, m'għandux ikun hemm xi

dubju li din ix-xorta ta' difiża la hija waħda ta' sura perentorja u lanqas ma hija waħda li bil-liġi tista' titqajjem f'kull stadju tal-kawża (ara ***Raymond Mallia et v. Mansueto Zammit et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' April, 2024).

33. Fil-fehma tal-Qorti, fuq hekk biss, il-kumpanija appellanti ma tistax tippretendi li l-Ewwel Qorti kellha teħtieġ li ssir il-prova tan-nota tal-insinwa, u dan għaliex kif inhu magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, «*meta eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment, qisha mhijiex quddiem il-Qorti u l-Qorti mhijiex tenuta milli tiddeċidiha*» (ara ***Sandra Rainieri v. Mohib sive Michael Abouzidan*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Marzu, 2023). Wara kollox, li kieku l-kumpanija appellanti ressqet din id-difiża fit-tweġiba maħlufa tagħha, l-attur *nomine* kien ikun mgħarraf b'din id-difiża u kien ikollu ċ-ċans li jegħlibha billi jressaq prova tan-nota tal-insinwa dwar il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926. Madankollu, il-kumpanija appellanti ma tistax tippretendi li l-attur *nomine* kellu jressaq din il-prova, ladarba hija qatt ma ressqet din id-difiża tagħha fil-forma ta' eċċezzjoni.

34. Terġa' u tgħid, din il-Qorti qajla tista' tifhem għalfejn il-kumpanija appellanti qiegħda tressaq dan l-ilment, meta kien sewwasew l-Avukat Anton Calleja, li bħala azzjonist tal-kumpanija appellanti stess, xehed li huwa ra b'għajnejh in-nota tal-insinwa tal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926, għalkemm huwa stqarr li fiha ma hemm ebda ħjiel dwar is-servitù li nħoloq

bih.

35. Dwar l-ilment tal-kumpanija appellanti li ma hemmx prova li n-nota tal-insinwa inkwistjoni saret skont il-ħtiġijiet tal-liġi u lanqas tagħmel referenza għall-proprjetà li fuqha nħoloq is-servitù, din il-Qorti tirrimarka għal darb'oħra li hija mhix f'qagħda li tagħmel dan l-istħarriġ ġaladarba l-kumpanija appellanti ma ressqitx din id-difiża b'mod formali, la qabel l-għeluq tal-proċedura bil-mitkub quddiem l-Ewwel Qorti u lanqas matul is-smigħ tal-kawża, u ladarba minħabba f'hekk in-nota tal-insinwa baqgħet ma ġietx ippreżentanta fl-atti tal-kawża.

36. Fuq kollox, tajjeb li jingħad li l-għan wara n-nota tal-insinwa huwa biex it-terzi għal dak il-kuntratt jiġu mgħarrfa dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment tal-proprjetà milquta bl-att reġistrat (ara ***Patrick Caruana Dingli et v. Alberto Bonello Ghio*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' April, 2014. Kemm hu hekk, kulma titlob il-liġi li jitniżżel fin-nota tal-insinwa huma biss: (i) l-ismijiet tal-partijiet hekk kif miġjuba f'dak l-att; (ii) id-data u x-xorta tal-att; (iii) it-tismija tal-ħaġa li għaliha l-att jirreferi; u (iv) il-valur fil-każ ta' dawk l-atti li minnhom il-valur jista' jkun determinat (ara l-**Artikoli 7** u **8 tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku** u l-**Artikolu 330(2) tal-Kodiċi Ċivili**).

37. Kif ingħad f'ħafna sentenzi li fihom tqajmu argumenti bħal dawk tal-

kumpanija appellanti, il-liġi ma titlobx li fin-nota tal-insinwa jitniżżlu l-kundizzjonijiet li għalihom ikun sar l-att li għalih dik in-nota tirreferi (ara ***Joseph Abela et v. Philip Borg et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar, 2016). Bil-maqlub, huwa mifhum li dawk il-kundizzjonijiet u jeddijiet reali jridu jiġu meħuda u eżaminati mill-att pubbliku nnifsu u mhux min-nota tal-insinwa (ara ***John Collison et v. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009 u ***Santumas Shareholdings plc v. C & M Contractors Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Frar, 2024).

38. Għalhekk, kif irraġunat tajjeb il-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Philip Fenech et v. A & R Mercieca Limited***, li ngħatat fit-22 ta' Mejju, 2008, u kif ukoll l-Ewwel Qorti li għamlet referenza għaliha, is-servitù li jkun inħoloq bl-att mhuwiex meħtieġ li jitniżżel fin-nota tal-insinwa u huwa fid-dmir ta' min ikun ser jixtri li jifli dak l-att biex jara d-dettalji tiegħu. L-importanti huwa li l-att innifsu jkun ġie insinwat, hekk kif fil-fatt ġara fil-każ tal-kuntratt tal-21 ta' Ġunju, 1926.

39. Il-Qorti tagħlaq billi tistqarr li l-kumpanija appellanti lanqas hija siewja meta tgħid li r-riċerki dwar il-proprjetà tagħha ma kinux sejrin iwassluha biex tagħraf li hemm xi jedd ta' servitù fuq din il-proprjetà minħabba l-fatt li l-proprjetà magħrufa bħala ABCD, li fuqha nħoloq s-servitù, ma tniżżlitx fin-nota tal-insinwa dwar il-kuntratt tal-21 ta' Ġunju,

1926.

40. Huwa magħruf li r-riċerki dwar it-titlu ta' proprjetà ma jsirux direttament fuq il-proprjetà iżda jsiru sewwasew fuq il-persuni li jkollhom jew kellhom titlu fuqha. Li kieku l-kumpanija appellanti kienet bil-għaqal biżżejjed b'tali mod li wettqet ir-riċerki meħtieġa fuq il-predeċessuri fit-titlu tal-proprjetà tagħha *viz.* fuq David Ebejer, Giuseppe Ebejer u Giuseppe Riccardo Bugeja, qabel għaddiet biex tixtriha, hija ċertament kienet tkun f'qagħda li tagħraf li hemm jedd ta' servitù fuq il-proprjetà tagħha. Wara kollox, wieħed ma jridx jinsa li l-proprjetajiet taż-żewġ partijiet fil-kawża kellhom sid komuni fil-passat u b'hekk kull ma kien meħtieġ mill-kumpanija appellanti, kien sewwasew li twettaq riċerki li jmorru lura sa meta l-proprjetajiet kienu kollha f'idejn Giuseppe Riccardo Bugeja.

41. Għalhekk, dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud ukoll.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell ta' BCD Projects Limited. L-ispejjeż marbuta mas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Ġunju, 2020 għandhom

jibqgħu kif deċiżi f'dik is-sentenza, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-appell għandhom jitħallsu kollha minn BCD Projects Limited.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm