MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 236/2000/1

Philip Fenech u Mary Fenech, mizzewgin, Francis sive Frank Cilia u Jane Cilia, mizzewgin, Brian Tonna u Caroline Tonna, mizzewgin, Mario Sant u Lydia Sant, mizzewgin.

Vs

A & R Mercieca Limited

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur Philip Fenech u l-mara tieghu Mary ippremettew illi huma s-sidien tal-fond “Solemar” fi Triq il-Qaliet, Marsacala, mibnija fuq plot numru ghoxrin ittra ‘A’ (20A), l-attur Francis sive Frank Cilia u l-mara tieghu Jane huma

proprjetarji tal-fond “Zernieq”, Triq il-Mahsel, Marsascala, mibni fuq plot numru ghoxrin ittra ‘B’ (21B), illi l-attur Brian Tonna u l-mara tieghu Caroline huma l-proprjetarji tal-fond “Pebbles” fi Triq il-Mahsel, Marsascala, mibni fuq plot numru tnejn u ghoxrin ittra ‘A’ (22A) u l-attur Mario Sant u l-mara tieghu Lydia huma l-proprjetarji tal-fond “Gardjola” fi Triq il-Mahsel, Marsascala, mibni fuq plot numru tnejn u ghoxrin ittra ‘B’ (22B);

U premess illi s-socjeta’ konvenuta akkwistat in forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor John Patrick Hayman ippubblikat fit-18 ta’ Marzu,1998 kopja esebita Dok “A” *“il-plot fabbrikabbli formanti parti mill-art maghrufa bhala “Tal-Mahsel” f’Saint Thomas Bay, limiti ta’ Marsascala (formalment maghruf bhala limiti taz-Zejtun) liema plot huwa mmarkat bin-numru ghoxrin ittra ‘B’ (20B) fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument ittra “A”, tal-kejl superficjali ta’ cirka disa’ mija u hamsa punt tnejn tlieta metri kwadri (905.23mk) mill-liema kejl mitejn u sitta u disghin punt sebgha tlieta metri kwadri (296.73mk) huma ntizi ghall-formazzjoni tat-triq u bankina, konfinanti mit-tramuntana ma’ triq Gidwed, lvant ma Triq il-Qaliet u nofsinhar ma’ proprjeta’ ta’ Philip Fenech jew l-aventi kawza tieghu, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha”,* illi skond il-kuntratt ta’ l-awturi tas-socjeta’ konvenuta kien hemm imposta kondizzjoni li taqra hekk *:* **“*no part of the building to be erected on the plot of land transferred above is to exceed a height of 4.6 meters along the external wall of the finished building from the highest road level as established by the Public Works Planning Authorities bounding the building plot transferred above. This restriction was imposed as a servitude of altius non tollendi upon the plot of land transferred in virtue of this deed in favour of the near plots of land*”;**

Premess illi s-socjeta’ konvenuta qed taghmel xogholijiet billi bniet fuq dawn il-livelli;

Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond kontigwi u attigwi u vicini kif jirrizulta mill-fuq premess u ghalhekk

ghandhom interess illi jaghtu esekuzzjoni ghal din is-servitu' favur taghhom;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta' konvenuta vvjolat bil-bini fuq il-livelli aktar minn dak permess fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' konvenuta;

2. Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju, okkorrendo permezz ta' opera ta' Perit Nominandi, twaqqa' x-xogholijiet li ghamlet b'mod li tikkonforma mas-servitu' fuq indikat;

3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet huma stess a spejjez tas-socjeta' konvenuta;

4. Tordna ghal kull buon fidi qed tintalab, l-estensjoni definitiva tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 126/2000 fl-ismijiet "Philip Fenech, Francis Cilia, Brian Tonna u Mario Sant vs A & R Mercieca Limited u Alexander Mercieca f'ismu proprju";

Bir-riserva ta' kull azzjoni fil-ligi u bl-ispejjez kontra s-socjeta' konvenuta li hija u d-diretturi taghha huma ingunti minn issa ghas-subizjoni

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet ta' A & R Mercieca Limited** a fol. 20 tal-process fejn eccepiet:

1. Fl-ewwel lok li t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Fit-tieni lok in-nullita tac-citazzjoni bhala citazzjoni kollettiva;

3. Fit-tielet lok illi l-atturi jridu jippruvaw l-esistenza tas-servitu in kwistjoni bhala gravanti l-proprjeta' tal-konvenuti favur il-proprjeta' tal-atturi;

4. Fir-raba' lok li s-servitu impost mill-utilista tterminat mar-riversjoni tal-fond bil-akkwist tad-dritt dominju;

5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal a fol. 97 fejn il-partijiet qablu li l-provi li nstemghu f'dina l-kawza ghandhom japplikaw ukoll ghall atti tar-rikors 2540/00 fl-istess ismijiet deciz illum stess;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

KONTESTAZZJONI

L-atturi kienu xtraw proprjeta' minghand Mace Developments Ltd u fil-kuntratti rispettivi taghhom kellhom klawzola ta' servitu altius non tollendi. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' wiehed minnhom cjoe ta' Philip Fenech dan kien xtara minghand l-istess Mace Developments Ltd u kien hemm imposta wkoll din is-servitu'. Meta Fenech biegh lill Spiteri dina l-kondizzjoni regghet giet imposta fuq Michael Spiteri pero' ma deheritx fin-nota ta' insinwa. Spiteri imbaghad biegh il-proprjeta' lill-konvenuti Mercieca u n-Nutar ta' Mercieca ma nizzilx dina l-klawzola dwar height limitation fil-kuntratt u ghamilha li l-konvenuti kienu qed jixtru liberu u frank. L-atturi ndunaw li Mercieca kien qed jibni Il-proprjeta' tieghu li kienet qed taqbez il 4.6metres kontra l-height limitation u saret dina l-kawza.

L-atturi qed isostnu li s-servitu hija dritt reali imposta b'Att pubbliku li tibqa' tiggrava u ssegwi l-proprjeta' f'idejn minn tghaddi. Il-fatt li dina l-kondizzjoni ma saritx riferenza espressa ghaliha fin-Nota ta' Insinwa ma jfissirx li din s-servitu' tieqaf jew ma giex validament kostitwita. L-artikolu tal-ligi 458 / 330 jsemmu bhala rekwizit essenzjali

l-insinwa ta' l-att u jsemmu r-rekwiziti tan-Nota ta' Insinwa izda ma tissemmiex riferenza specifika ghan-nota ta' Insinwa.

Fit-tieni lok, l-atturi jissottomettu li l-fidi tac-cens jillibera l-kondizzjonijiet finanzjarji izda mhux il-kondizzjonijiet l-ohra. L-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenzi App. S. Testaferrata Moroni Viani et vs C. Caruana & Co Ltd et deciza fis-6 ta' Ottbru, 2000, u J.G.Coliero vs M.Felice Caruana deciza fil-14 ta' Ottubru, 1987 fejn il-Qorti ddeciedit li *ghalkemm isir il-fidi ta' cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irriserva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom element ta' proprjeta' dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens.* Dawn l-elementi ta' proprjeta' ma setghux ikunu hlief drittijiet illi dak li qabel kien direttarju seta' jivvanta in rem fuq l-immobbli bhala ma huma l-hwejjeg elenkati fl-artikolu 310 tal-Kap. 16. Dawn jinkludu servitujiet predjali (subinciz c) u kull azzjoni dwarhom (subinciz d) fost ohrajn.

Il-konvenut minn naha l-ohra xehed li kien xtara minghand Spiteri freehold u minghajr kondizzjonijiet. Fil-perjodu tal-konvenju kien ghamel ir-ricerki bin-Nutar minn fejn kien xtara Spiteri u ma sab ebda kondizzjonijiet. Hu pprezenta nota tal-Insinwa Dok. AM 1 fejn ma tirrizulta ebda kondizzjoni.

Il-konvenut qed jissottometti li fil-kuntratt ta' akkwist tieghu m'hemmx limitazzjonijiet bhal servitu' jew restrizzjonijiet ohra li jaggravaw il-fond. Mir-ricerki li ghamel tali restrizzjonijiet ma kienux jezistu ghaliex ma kien hemm l-ebda servitu' iskritta fl-Insinwa. Philip Fenech kien akkwista l-plot b'cens minghand Mace Develpment bl-Att tas-27 ta' Marzu, 1997 u fin-nota ta' insinwa relattiva ma tinsab ebda menzjoni ta' xi servitu' anzi hemm riferenza li kienet *free and unencumbered and free from any hypothecs and servitudes of rights of third parties*.

Skond il-konvenuti r-restrizzjoni li ghamlu Mace Development kienet kondizzjoni inerenti fic-cens u mhux servitu' tant li ma tinsabx iskritta fin-nota ta' insinwa. Imma anke kieku, huma jghidu, kien xort ohra dina ma

kinitx validament imposta billi ma kinitx operativa fil-konfront ta' terzi ghax ma gietx insinwata.

Inoltre, jsostnu li l-atturi, li mhumiex is-sidien originali koncendenti, ma jistghux jipproponu huma dina l-azzjoni. Michael Spiteri feda c-cens u rrenda l-art libera u franka u dina l-kondizzjoni ma baqghetx torbot fuqu. Anke jekk dina l-kondizzjoni baqghet valida nonostante l-fidi tac-cens xorta wahda dik il-kondizzjoni kienet torbot biss lill Michael Spiteri u mhux lill-konvenut li xtara l-art bhala libera u franka.

KONSIDERAZZJONIJIET

Servitu predjali u obbligazzjonijiet personali.

Fil-ligi trid issir distinzjoni bejn servitu' predjali u obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm servitu' predjali hemm bzonn li jkun hemm rabta , fuq kull min se jigi wara l-persuna li fuqha giet imposta l-limitazzjoni ta' *altius non tollendi*, bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali, u f'dak il-kaz dina ma tehtiegx li tigi insinwata (Ara Appell Darmanin vs Zammit et 20 ta' April 1995).

Fil-kaz in ezami giet kostitwita s-servitu' b'att pubbliku favur fond dominanti. Dina saret favur il-proprjeta' ta' Philip Fenech u anke favur il-fondi ta' l-atturi l-ohrajn. Fil-fatt fil-kuntratt tan-Nutar Herbert Cassar hemm anke indikati specifikatament in-numri tal-plots - ara Dok. A a fol. 15 tal-kuntratt bejn Fenech u Spiteri datat 18 ta' Jannar, 1993 fejn hemm imnizzel hekk: "*This restriction was imposed as a servitude of altius non tollendi in perpetuity upon the plot of land transferred in virtue of this deed in favour of the nearby plots of land.* "

Fidi tac-cens

Il-konvenuti qed jissottomettu li meta Michael Spiteri feda c-cens u rrenda l-art libera u franka u dina l-kondizzjoni ma baqghetx torbot fuqhom.

Illi meta jigi mifdi cens, kif sar f'dan il-kaz minn Spiteri, (ara Dok a fol. 88), l-obbligazzjonijiet finanzjarji u personali jispiccaw, izda jibqghu dawk marbuta mal-proprjeta' bhal servitujiet. Gie deciz mill-Qrati taghna li ghalkemm isir il-fidi ta' cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irriserva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom element ta' proprjeta' dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens, ara Appell S. Testaferrata Moroni Viani et vs C. Caruana & Co Ltd et deciza fis-6 ta' Ottubru, 2000 u J. G. Coliero vs M. Felice Caruana deciza fil-14 ta' Ottubru, 1987.

Ghalhekk, f'dan il-kaz, nonostante l-fidi tac-cens, l-imposizzjoni tal-limitazzjoni *altius non tollendi*, li hija element ta' proprjeta', baqghet torbot lis- successuri fit-titolu.

Insinwa ta' servitu

Il-konvenuti jissottomettu li meta ghamlu l-kuntratt ma Spiteri Dok. a fol. 10, datat 18 ta' Marzu, 1998 huma akkwista l-fond minghajr restrizzjonijiet jew servitujiet li jaggaravaw il-fond. Mhux kontestat li fin-nota ta' insinwa relattiva ma kien hemm ebda menzjoni ta' xi servitu' anzi kien hemm imnizzel li kienet *free and unencumbered and free from any hypothecs and servitudes of rights of third parties* - fol .57.

Michael Spiteri xehed li meta biegh il-fond lill Mercieca hu kien urih il-kuntratt tan-Nutar H. Cassar tat-18/1/1993 (li bih kien xtara minghand Philip Fenech) u *site plans* relattivi. Hu xehed hekk:

"Kont spjegajtlu li fil-kuntratt li permezz tieghu jiena kont akkwistajt l-art in kwistjoni kien hemm klawsola li tghid li kien hemm height limitation li kellu jigi osservat". (fol 34).

Sussegwentement kien mar ghandu Philip Fenech u kien qallu li n-Nutar ta' Mercieca ma kienx inkluda d-dettalji u l-klawzoli kollha li kien hemm fil-kuntratt li bih kien akkwista

l-art u wahda mill-ommissjonijiet kienet dik li tirrigwarda l-*height limitation*.

Illi nonostante dak li xehed Spiteri meta dana ghamel il-kuntratt ma Mercieca hu ma nizzilx fil-kuntratt dina l-limitazzjoni u jissemma biss l-att li bih hu kien xtara minghand Philip Fenech minn fejn jirrizultaw il-provvenjenzi ulterjuri.

Illi 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).

"*L-acquirente di un immobile e' tenuto a riconoscere le servitu' costitute sul medesimo dal suo dante causa, nonostante la mancata trascrizione del loro atto costitutivo, soltanto nel caso in cui nell'atto di acquisto dell'immobile stesso sia stata fatta espressa menzione delle servitu' che la gravano*" Cassazione Taljana 18 ta' Gunju, 1955, u sentenza Zahra vs Spiteri et App 29.3.74.

Minn naha l-ohra d-dikjarazzjoni fil-kuntratt li l-fond kien qed jinxtara liberu u frank minn kull piz u servitu', ma jfissirx b'daqshekk li s-servitu' spiccat. Meta l-konvenuti

xtraw b'dik id-dikjazzjoni huma kienu qed jixtru hazin (ara Sentenza App W.Borg vs V. Stivala 6/10/99) u dana billi skond il principju applikabbli "*nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet*" (L.54 Dig. L17) u sentenza Vol 30 p 1 p 348.

Is-servitu huwa dritt reali u jibqa' jiggrava l-proprjeta' f'idejn min tghaddi. La darba dina s-servitu, kostitwita b'att pubbliku, kienet originarjament iskritta skond l-artikolu 458 tal-Kap. 16 dina tibqa' ssegwi l-istess immobbli f'idejn min ikun ha l-immobbli. Dan ma kienx japplika f'kaz li dina kienet biss obbligazzjoni personali, izda diga rajna, f'dan il-kaz, kien hemm kostituzzjoni ta' *servitu altius non tollendi*. 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.

Fil-mertu mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti ghamlu xogholijiet aktar mill-gholi projbit u dana ma giex michud mill-istess konvenuti.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

Tiddikjara li s-socjeta' konvenuta ivvjolat bil-bini fuq il-livelli aktar minn dak permess fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta' konvenuta;

Tikkundanna lis-socjeta' konvenuta sabiex fi zmien xahar improrogabbili twaqqa' x-xogholijiet li ghamlet b'mod li tikkonforma mas-servitu' fuq indikata;

Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet fiz-zmien imsemmi, l-attur jaghmlu l-istess xoghol a spejjez tas-socjeta' konvenuta.

Il-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 126/2000 fl-ismijiet "Philip Fenech, Francis Cilia, Brian Tonna u Mario Sant vs A & R

Mercieca Limited u Alexander Mercieca f'ismu proprju ghandu jibqa n vigore sakemm isiru x-xogholijiet ordnati mill-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------