MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 113/2007

David u Anne Rebecca konjugi Portelli

Vs

John Mercieca; u b'digriet moghti fil-31 ta' Ottubru 2007 John Mercieca gie nominat bhala kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-imsefrin Charles u Denise konjugi Mercieca

Il-Qorti,

1. Id-dritt li kull komprejetarju ta' hajt komuni jinnalza l-hajt komuni (Artikolu 414 tal-Kodici Civili) u s-servitu' legali li hajt divizorju ghandu jkun ta' certu gholi (Artikolu 408 tal-Kodici Civili), jistghu jigu varjati billi b'att pubbliku tigi stabbilita servitu ta' *altius non tollendi* ?

2. **Fin-nota tal-insinwa li ssir ghal finijiet ta' iskrizzjoni tal-att pubbliku li permezz tieghu giet stabbilita s-servitu ta' *altius non tollendi*, hemm**

bzonn li jissemmew il-fond serventi u s-servitu' (Artikolu 339(2) u 458 tal-Kodici Civili u Artikoli 7 u 8 tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku) ?

Rat ir-rikors guramentat prezentat mill-atturi fil-11 ta' Ottubru 2007 fejn ippremettew li:

Permezz ta' kuntratt tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Gunju 2005 in atti tan-Nutar Michael Refalo l-atturi xtraw il-villa minghajr numru izda bl-isem "Cross Lanes", qabel maghrufa bhala Ta' Gerrex", fi Triq Ghajn Abdul, Kercem, Ghawdex fl-akkwati maghrufa bhala "Ta' Qattara", limiti ta' Kercem, drabi ohra maghrufa bhala limiti ta' San Lawrenz, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, konfinanti mit-tramuntana ma' Triq Ghajn Abdul, punent ma' propjeta' ta' l-intimat nominee u lvant ma' Triq ta' Spiteri.

Min-naha l-ohra permezz ta' kuntratt datat tlieta (3) ta' Awissu ta' l-elf disa' mija u sitta u disghin (1996) il-konjugi Charles u Denise Mercieca xtraw villa bla isem u bla numru fi triq bl-isem Triq Ghajn Abdul, fl-inhawi "Tal-Qattara" fil-limiti ta' Kercem, gia limiti San Lawrenz, Ghawdex, li tigi attigwa ghal dik tar-rikorrenti, konfinanti mit-tramuntana mat-triq, punent ma' propjeta' ta' l-esponenti u nofsinhar ma' triq maghrufa bhala "Ta' Spiteri", bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.

Originarjament dawn iz-zewg vilel li huma attigwi ghal xulxin kienu proprjeta' tal-istess sid u cioe' tal-kumpanija Ta' Frenc Real Estate Company Limited.

Il-kumpanija Ta' Frenc Real Estate Limited kienet l-ewwel ittrasferiet il-villa u l-art ta' maghha li illum hija proprjeta' ta' l-atturi lil Tess Primrose Young-Jamieson, mart Simon Douglas Young-Jamieson, u dan is-sahha ta' kuntratt datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Marzu ta' l-elf disa' mija u disgha u tmenin (1989) in atti tan-Nutar Michael Refalo, sakemm sussegwentement Primrose bieghet lill-atturi permezz tal-kuntratt tas-27 ta' Gunju 2005. It-tieni villa, dik attigwa ghal ta' l-atturi u li illum hi proprjeta' tal-konjugi Mercieca kienet giet trasferita mill-kumpanija Ta' Frenc Real Estate Limited a favur ta' Thomas Desmond D'Arcy

permezz ta' kuntratt datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Gunju ta' l-elf disa' mija u disghin u tmenin (1989) in atti wkoll tan-Nutar Michael Refalo, li sussegwentement imbaghad biegh lill-konjugi Mercieca permezz ta' kuntratt datat tlieta (3) ta' Awissu ta' l-elf disa' mija u sitta u disghin (1996) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani;

Fil-kuntratt tat-trasferiment li sar mill-kumpanija Ta' Frenc Real Estate a favur ta' Tess Primose Young-Jamieson, il-kumpanija venditrici kienet ikkreat servitu' a favur tal-propjeta' akkwistata mill-istess Tess Primose, u kontra l-proprjeta' illum tal-intimati konjugi Mercieca fis-sens illi fuq l-art tal-konjugi Mercieca li tigi retrostanti ghall-bini ta' l-istess konvenuti – li dakinhar kienet ghadha propjeta' tal-kumpanija Ta' Frenc Real Estate Limited – ma seta' jsir l-ebda tip ta' bini. Fil-fatt kien gie stipulat li: *"vendor company does hereby constitute in favour of purchaser who accepts a servitude on the land at the back of the property hereby sold and which is marked in red on the attached plan marked "D" in the way that not building of whatsoever nature may be erected thereon."*. Dina l-istess servitu' kienet giet riaffermata fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-esponenti ta' l-2005.

Fil-jiem ta' qabel id-disgha (9) ta' Marzu tas-sena elfejn u sebgha (2007) u dana waqt li l-atturi kienu imsefrin, John Mercieca bena fuq in-naha tieghu hajt b'gholi ta' xi hames filati tul il-gnien kollu tieghu bi ksur ta' l-istipulazzjoni fil-kuntratt tal-21 ta' Marzu 1989 u tas-27 ta' Gunju 2005, u dana kif jirrizulta mir-ritratti esebiti bhala Dokument C ma' l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 17/2007 fl-ismijet **David Portelli et vs John Mercieca noe** bil-konsegwenza li dan ostakola l-veduta li l-atturi jgawdu mill-propjeta' taghhom.

Hekk kif l-atturi gew lura minn barra minn Malta fit-tmienja (8) ta' Marzu 2007 u irrealizzaw x'kien ghamel John Mercieca, mill-ewwel u minghajr ebda dewmien nehhew il-bini li kien lahaq sar dakinhar u sussegwentement intavolaw mandat ta' inibizzjoni numru 17/2007 fl-ismijet **David Portelli et vs John Mercieca noe**, liema mandat

gie definittivament akkordat minn dina l-Onorabbbli l-Qorti u ezegwit fid-disgha u ghoxrin (29) ta’ Marzu 2007.

Ghalhekk din il-kawza qieghda issir wkoll in sostenn ta’ dan il-mandat ta’ inibizzjoni.

Il-kostruzzjoni tal-hajt min-naha ta’ John Mercieca saret bi ksur flagranti tal-projbizzjoni li ma jista’ jsir l-ebda bini fuq l-art tal-konjugi Mercieca.

L-atturi talbu sabiex din il-Qorti:-

1. Tiddikjara illi l-fond propjeta’ ta’ l-atturi jgawdi servitu fuq il-fond attigwu illum propjeta’ tal-konvenuti konjugi Mercieca fis-sens li ma jista’ jsir l-ebda bini ta’ kwalsiasi xorta fil-fond taghhom, precizament f’dik delineata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa bhala Dokument D mal-kuntratt datat wiehed u ghoxrin (21) ta’ Marzu elf disa’ mija u disgha u tmenin (1989) in atti tan-Nutar Michael Refalo, riaffermata fil-kuntratt ta’ l-akkwist tar-rikorrenti tas-sebgha u ghoxrin (27) ta’ Gunju tas-sena elfejn u hamsa (2005).
2. Tiddikjara li intom il-konvenuti m’ghandkom l-ebda dritt li taghmlu xi forma ta’ kostruzzjonijiet jew inkella bini ta’ kwalsiasi xorta jew natura, inkluz bini ta’ hitan fil-fond proprjeta’ taghkom konjugi Mercieca precizament fuq dik il-parti delineata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ l-1989 sucitat li tigi fuq il-punent ta’ l-art tar-rikorrenti stante illi tali kostruzzjonijiet ikunu bi pregudizzju tad-drittijiet akkwiziti mill-atturi.
3. Konsegwentement tinibikom definittivament milli taghmlu xi kostruzzjonijiet simili.

Rat ir-risposta guramentata prezentata mill-konvenuti fil-15 ta’ Novembru 2007 (fol. 36):

1. Illi kontra talbiet tal-atturi hemm ta’ ostaklu l-provvedimenti tal-Kodici Civili li johorgu mis-subartikolu 1 tal-Titolu IV tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili u cioe’ fejn il-ligi titkellem ‘Fuq is-Servitujiet Mahluqa

mill-Ligi’ u senjatament dak il-ligi tipprovdi l-artikolu 408[1] tal-istess Kodici ghar-rigward tat-titolu li jaqsmu btiehi, gonna jew ghelieqi. Kull ma ghamel, jew ipprova jaghmel il-konventut kien biss dak li jottompera ruhhu mal-ligi.

2. Illi l-provvedimenti mas-subtitlu I tat-Titolu IV tal-Ewwel Taqsima tat-tieni Kitieb tal-Kodici Civili, huma, u gew ritenuti li huma, mill-gurisprudenza nostrana ta’ ordni pubblika u cioe’ *“quae privatorum pactis mutari non potest”* u allura kwalunkwe ftehim, arrangement jew servitu’ ohra li tinholoq bejn il-partijiet ghandha tigi kkunsidrata bhala li ma kienetx u bla ebda effett fil-ligi.

3. Illi ghar-rigward dak li jinghad mill-atturi bhala fatti l-konvenuti ma ghandhom ebda kontestazzjoni salv dak li inghand aktar il-fuq.

Rat l-atti kollha nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet li gew prezentati mill-partijiet.

Rat l-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru: 17/2007 fl-ismijiet **David Portelli et vs John Mercieca proprio et nomine** degretat fil-21 ta’ Marzu 2007.

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta’ Frar 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:-

1. Il-fatti tal-kawza huma s-segwenti:-

(a) L-atturi huma proprjetarji tad-dar Cross Lanes, Triq Ghajn Abdul, Kercem, Ghawdex filwaqt li l-konvenuti konjugi Mercieca huma proprjetarji tad-dar li tikkonfina mal-proprjeta’ ta’ l-atturi min-naha tal-lvant. Fil-parti retrostanti ghaz-zewg proprjetajiet hemm art mhux zviluppata u maqsuma b’hajt divizorju baxx ta’ zewg filati. Dawn id-djar kienu proprjeta’ tal-kumpannija Ta’ Frenc Real Estate Company Limited.

---

[1] Ir-riferenza ghall-Artikolu 498 tal-Kodici Civili hu evidentement zball tal-pinna.

(b) L-atturi xtaw minghand Tess Primrose l-fond Cross Cross Lanes, Triq Ghajn Abdul, Kercem, Ghawdex permezz ta' kuntratt tas-**27 ta' Gunju 2005** fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 6). Fil-kuntratt jinghad: *"The property transferred enjoys over the land lying to the north measuring approximately one thousand one hundred and one squre metres (1101 sq.m) and which is bounded on the north east by Triq tal-Qattara, on the south by the property herein transferred and on the north by property of Ta' Frenc Real Estate Company Limited or more correct boundaries and hatched in red on the plan attached on the deed in my records of the twenty first (21st) day of March one thousand nine hundred and eighty nine (1989) a servitude in the sense that no building of whatsoever nature may be erected thereon."*.

L-awtrici tal-atturi kienet xtrat permezz ta' kuntratt tal-**21 ta' Marzu 1989** pubblikat min-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 17)) minghand il-kumpannija Ta' Frenc Real Estate Company Limited; ***"Vendor company does hereby constitute in favour of purchaser who accepts a servitude on the land at the back of the property hereby sold and which is marked in red on the attached plan marked D in the way that no building of whatsoever nature may be erected thereon."*** (fol. 18).

Fin-nota ta' insinwa li tirrelata ghall-kuntratt tas-sena 2005 (fol. 43), tissemma s-servitu'. Madankollu fin-nota ta' insinwa tal-kuntratt tal-21 ta' Marzu 1989 ma tissemmix is-servitu ghalkemm jinghad li l-fond qieghed jinbiegh *"….with all its rights and appurtenances."* (fol. 45).

(c) Il-konvenuti konjugi Mercieca xtraw permezz ta' kuntratt tat-**3 ta' Awwissu 1996** pubblikat min-nutar Dr. Paul George Pisani (fol. 13) minghand Thomas Desmond u Brenda Lily konjugi D'Arcy. Min-naha taghhom il-konjugi D'Arcy xtraw minghand Ta' Frenc Real Estate Company Limited permezz ta' kuntratt tat-**23 ta' Gunju 1989** pubblikat min-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 23). Fl-ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma jinghad espressament li din il-proprjeta' hi soggetta ghal servitu' ta' *altius non tollendi* favur il-proprjeta' ta' l-atturi. Meta bieghet il-

kumpannija ta’ Frenc Real Estate Company Limited lil Thomas Desmond u Brenda Lily konjugi D’Arcy, gie dikjarat li l-fond qieghed jinbiegh *“free and unencumbered”*. Bl-istess mod fin-noti ta’ l-insinwi (fol. 44 u 46) is-servitu’ ma tissemmix.

(d) Jirrizulta li l-konvenuti ziedu l-gholi ta’ parti mill-hajt divizorju li jaqsam l-art retrostanti ghal kull dar, u l-atturi qeghdin jilmentaw li spiccat il-veduta li kienu jgawdu u li ghandhom dritt ghaliha (ara ritratti fl-atti tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 17/2007). Ix-xoghol sar fl-2007 u sar fuq il-wicc ta’ nofs il-hajt divizorju fuq in-naha tal-konvenuti. L-atturi ddikjaraw ukoll li kif skoprew b’dak li kien gara nehhew il-hajt li nbena, fatt li ma giex kontestat mill-konvenuti.

(e) L-atturi isostnu li l-konvenuti m’ghandhomx dritt jibnu f’dik il-parti tal-proprjeta’ taghhom li hi soggetta ghal servitu’. Min-naha tal-konvenuti d-difiza hi bazata biss fuq il-fatt li *“Kull ma ghamel, jewipprova jaghmel il-konvenut kien biss dak li jottempera ruhhu mal-ligi.”*, u li l-provvedimenti li nsibu fit-Tieni Ktieb ta’ Sub-Titolu I ta’ Titolu IV tal-Kodici Civili huma ta’ ordni pubbliku u *“…..allura kwalunkwe ftehim, arrangament jew servitu ohra li tinholoq bejn il-partijiet ghandha tigi kkunsidrata bhala li ma kienetx u bla ebda effett fil-ligi.”*. Min-naha tal-konvenuti kkonkludew ir-risposta guramentata billi ddikjaraw: *“Illi ghar-rigward dak li jinghad mill-atturi bhala fatti l-esponenti ma ghandhu ebda kontestazzjoni salv dak li inghad aktar il-fuq.”* (fol. 36).

2. Fil-fehma tal-Qorti m’hemmx dubju li:-

(a) Permezz tal-kuntratt tal-21 ta’ Marzu 1989 pubblikat min-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 17) giet kostitwita servitu’ ta’ *altius non tollendi* favur il-fond li llum hu proprjeta’ tal-atturi[2]. Fil-fatt fil-kuntratt gie dikjarat li *“Vendor company does hereby constitute in favour of*

[2] Servitu’ negattiva. *“Is-servitujiet negattivi huma dawk li jikkonsistu fil-jedd li wiehed ma jhallix lil sid il-fond serventi jinqeda bih kif irid.”* (Art. 456[3] tal-Kodici Civili.

purchaser who accepts a servitude on the land at the back of the property hereby sold and which is marked in red on the attached plan marked "D" in the way that ***no building of whatsoever nature may be erected thereon****."*.

(b) L-iskop ta' din is-servitu' kien proprju biex jipprotegi l-veduta[3].

(c) Il-fatt li s-servitu' ma ssemmitx espressament fil-kuntratt ta' xiri tal-awturi tal-konvenuti u tal-konvenuti, ma jistax ikun ta' xi beneficcju ghall-konvenuti. Il-fond li xtraw minghand il-konjugi D'Arcy kien qabel proprjeta' tal-kumpannija Ta' Frenc Real Estate Company Limited li bi ftehim ma' Primrose holqot is-servitu ta' *altius non tollendi* b'titolu (il-kuntratt tal-21 ta' Marzu 1989).

Hu rilevanti li ssir riferenza ghal dawn il-provvedimenti tal-Kodici Civili:-

(a) *"is-servitujiet jinholqu mil-ligi, jew mill-fatt tal-bniedem."* (Artikolu 401).

(b) *"Is-servitu hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid."*.

(c) *"il-hajt li qieghed jaqsam btiehi, gonna jew ghelieqi, jitqies ukoll komuni, fin-nuqqas ta' sinjal jew ta' prova ohra li turi l-kuntrarju."* (Artikolu 410).

(d) *"kull komproprjetarju* ***jista'*** *jgholli l-hajt komuni………"*. (Artikolu 414), u ghalhekk hu fakultattiv.

(e) *"is-sidien jistghu jistabilixxu, skond l-artikolu 400, kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja ghall-ordni pubbliku."* (Artikolu 454).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti d-difiza li ressqu l-giet spjegata b'dan il-mod: *"……jekk jigi ritenut li s-servitu kreata minn Ta' Frenc Real Estate Limited favur l-awturi fit-titolu ta' l-atturi,* ***din m'ghandhiex il-forza li tinnegalhom id-dritt stabbilit mil-ligi li jibnu l-hajt ossija recint li jifred il-proprjeta taghhom minn dik ta' l-attur a tenur ta' l-artikolu 408 tal-Kodici Civili. Din***

[3] Ara ritratti ezebiti mill-atturi fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru: 17/2007.

hija tip ta' servitu' li hija mposta mil-ligi u ghalhekk ghandha forza tassattiva u cioe' quae privatorum pactis mutari non potest" (fol. 64).

Il-fatt li servitu' tinholoq b'ligi, ma jfissirx li kull ftehim li johloq servitu' (servitu' mnissla mill-fatt tal-bniedem) li jkun kuntrarju ghal dik is-servitu' hu fih innifisu kontra l-ordni pubbliku. Servitu' ta' *altius non tollendi* hi kontinwa u ma tidhirx[4], u ghalhekk tista' tigi stabbilita biss permezz ta' titolu (Artikolu 469 tal-Kodici Civili). Jekk wiehed kellu jaddotta l-argument tal-konvenuti ikun ifisser li ftehim li bih tigi stabbilita servitu' simili facilment jigi eluz billi wiehed jinvoka d-dritt ta' kull komproprjetarju li jgholli l-hajt divizorju sa l-gholi li jrid (Artikolu 414 tal-Kodici Civili). Il-Qorti ma tarax li ghandha tinghata interpretazzjoni stretta ta' dan il-provvediment, fis-sens li bi qbil ma jistax ikollok alterazzjoni ta' jedd moghti b'ligi. Fil-fehma tal-Qorti m'hemm xejn kontra l-ordni pubbliku li wiehed jirrinunzja espressament ghal dritt moghti b'ligi jew li sahanistra johloq servitu' li tkun kuntrarja. Wiehed irid jiftakar li l-Artikolu 414 li jistabilixxi l-jedd ta' innalzar ta' hajt komuni m'huwiex xi dmir impost mil-ligi imma biss fakulta' moghtija lil kull wiehed mill-komproprjetarji tal-hajt komuni.

Min-naha l-ohra l-Artikolu 408 tal-Kodici Civili jimponi certu gholi ghal dawk il-hitan li jaqsmu btiehi, gonna jew ghelieqi; *"Il-hajt li jaqsam zewg btiehi, gonna jew ghelieqi, jista' jinbena tas-sejjieh,* ***izda ghandu jkun (a) gholi****……".* Meta l-legislatur impona certu gholi ta' hitan divizorji, dan ghamlu ghal finijiet ta' privatezza; servitu' legali ntiza ghal utilita' privata. Tant hu hekk li l-Artikolu 402(2) jipprovdi: *"Il-ligi tohloq ukoll servitujiet* ***ghall-utilita' privata****; u dawn is-servitujiet huma dawk stabbiliti bid-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan is-sub-titolu."*, wiehed minnhom l-Artikolu 408. F'dan il-kuntest il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn m'ghandix taqbel ma' gurisprudenza li fejn servitu' legali hi ntiza ghal utilita' privata **tista' tigi varjata u sahansitra rinunzjata** (f'dan is-sens huma s-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili moghtija fil-kawzi **Salvatore Vella vs Felice Camilleri** deciza fid-29 ta' Marzu 1957; **Joseph Axiaq vs**

[4] Artikolu 455(5) tal-Kodici Civili.

Francis Galea deciza fil-11 ta' Gunju 1965[5]; **Maria Baldacchino vs Edwin Pace** deciza fl-24 ta' Novembru 2004[6]; sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija fil-kawza **Joseph Grech vs Dolores Ellis pro et noe** deciza fid-29 ta' Ottubru 2004). Interessanti wkoll dak li nghad mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Agius vs Margherita Galea** deciza 22 ta' Gunju 1927 (Vol. XXVI.i.865) fis-sens li f'kaz ta' servitu' legali *"…si e', invece, presenti ad obbligazioni che rappresentano il diritto comune della proprieta'.* ***Or queste non costituiscono delle servitu', ne' sono diritti reali in significato proprio….. ma vere obbligazioni****. Il Pothier (Delle Obbligazioni no. 120) parla di meri diritti personali di obbligazioni derivanti da cio che si chiama un quasi contratto di vicinato. Sono obbligazioni propter rem cioe' aderenti ai fondi e che non gravano la persona se non fino a che ne ha la proprieta'."*.

3. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi gie kunsidrat ukoll jekk is-servitu' in kwistjoni ssehhx fil-konfront tal-konvenuti konjugi Mercieca. Min-naha tal-konvenuti wiegbu billi ressqu l-argumenti taghhom ghalfejn is-servitu' ma ssehhx fil-konfront taghhom in kwantu ma saritx l-iskrizzjoni kif titlob il-ligi. Dan meta ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens, ghalkemm hu minnu li fl-istadju tal-proceduri ghall-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni[7] id-difensur tal-konjugi Mercieca kien iddikjara li *"ghar-rigward tal-kostituzzjoni tas-servitu' de quo, l-intimati huma terzi ghar-rigward tal-kuntratt fuq imsemmi u a tenur tal-artikolu 458 tal-Kodici Civili li ma tiswiex jekk minbarra li s-servitu' tirrizulta minn att pubbliku trid tkun insinwata fir-Registru Pubbliku."* (seduta tas-16/3/2007). Permezz ta' nota ulterjuri[8] l-atturi ghamlu riferenza ghal sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Mejju 2008 fil-kawza **Philip Fenech et vs A & R Mercieca Limited** fejn gie kkonfermat li l-fatt li *"…fin-nota ta' l-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu' in kwistjoni"*, xorta kienet

---
[5] Vol. XLIX.ii.1070.
[6] Imhallef P. Sciberras.
[7] 17/2007.
[8] Prezentata fl-4 ta' Gunju 2008 (fol. 83).

issehh fil-konfront ta’ terzi ghaliex fin-nota ta’ insinwa kienu tnizzlu d-dettalji li jezigu l-Artikoli 7 u 8 tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku (Kap. 56).

Il-Qorti trid fl-ewwel lok tikkunsidra jekk din il-kwistjoni ghandix tigi kunsidrata gialadarba ma nghatatx eccezzjoni f’dan is-sens. M’hemmx dubju li l-principju generali hu li l-eccezzjonijiet, tant ritwali kemm fil-mertu, ghandhom jinghataw f’nota ta’ l-eccezzjonijiet u li llum jidher assodat li *“…argumenti u ragjonament legali dedotti f’nota ta’ osservazzjonijiet, u mhux bhala eccezzjonijiet formali, ma jobbligax lill-Qorti li tqishom bhala tali. Diversament ikun jammonta ghal strapp procedurali li jista’ jkun ta’ pregudizzju serju ghall-kontroparti attrici, oltre li jkun ukoll jammonta ghal intralc mhux awtorizzat fuq il-proceduri in corso.”* (**Anthony Cristina vs Eleonora Mizzi et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-27 ta’ Marzu 2003). Pero’ min-naha l-ohra l-oneru tal-prova jinkombi fuq min jallega, fil-kaz taghna l-atturi. Il-mod kif l-atturi mpostaw il-kawza hu fis-sens li qeghdin jitolbu li l-Qorti tiddikjara li l-proprjeta’ taghhom tgawdi servitu’ ta’ *altius non tollendi* u konsegwentement **il-konvenuti m’ghandhomx dritt li jibnu f’dik il-parti tal-proprjeta’ taghhom milquta minn din is-servitu**’ (tieni talba). Ghalhekk m’hemmx dubju li sabiex jirnexxu fl-azzjoni taghhom l-atturi jridu jaghtu prova li:-

(a) Giet stabbilita servitu ta’ *altius non tollendi* permezz ta’ kuntratt; u li
(b) Is-servitu ssehh fil-konfront tal-konvenuti.

Tant hu hekk li l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi:

> **458.** 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 skond l-artikolu 330, fuq talba ta’ waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att.

Il-Qorti hi tal-fehma li sabiex tkun tista’ tikkunsidra jekk ghandix tilqa’ t-talbiet tal-atturi trid tara giex sodisfatt dak

li jinghad fl-imsemmi provvediment. Dan iktar u iktar peress li qamet il-kwistjoni dwar jekk ir-rekwiziti tal-Artikolu 458 humiex sodisfatti u l-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet. F'tali cirkostanzi l-Qorti ma tistax taghlaq ghajnejha u tipprocedi qiesu xejn mhu xejn. Il-htiega ta' registrazzjoni tal-att, bil-mod impost mil-ligi, sabiex is-servitu tkun operattiva fil-konfront ta' terzi hi ta' ordni pubbliku u saret ghall-interess generali. B'analogija tista' ssir riferenza ghall-htiega li jigu registrati atti ta' trasferiment ta' proprjeta' sabiex ikollhom effett fil-konfront ta' terzi[9]. Il-Qorti tqies ukoll li l-konvenuti huma terzi, in kwantu ma kellhom l-ebda relazzjoni guridika ma' Ta' Frenc Real Estate Company Limited u lanqas kienu parti ghall-kuntratt li bih giet stabbilita s-servitu'.

4. Hemm sentenzi li jaqblu mat-tezi li m'hemmx htiega li servitu stabbilita b'att pubbliku tissemma espressament fin-nota ghall-insinwa. L-Artikolu 330(2) tal-Kodici Civili jipprovdi:

"In-nota ghall-insinwa ta' l-att ghandu jkun fiha l-ismijiet tal- partijiet kif migjuba f'dak l-att, id-data u ***x-xorta ta' l-att****, u* ***tismija tal-haga*** *li ghaliha l-att jirriferixxi skond id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att."*.

Imbaghad l-Artikolu 7 u 8 tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku (Kap. 56) jipprovdu:-

[9] Ara f'dan is-sens is-sentenza pubblikata fil-Volum XXI.i.124 (**Refalo vs Grech**) u l-Artikolu 996 tal-Kodici Civili.

7. 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.

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

Fost id-dettalji li ghandu jkollha n-nota ta' l-insinwa huma:-

(a) **Ix-xorta ta' l-att (***"the nature of the deed"***)**; u
(b) **Indikazzjoni tal-haga** (*"the thing"*) **li ghaliha jirreferixxi l-att**.

Kif rajna l-kuntratt li fih giet stabbilita s-servitu hu dak li sar fil-21 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo (fol. 17) bejn Ta' Frenc Real Estate Company Limited u Tess Primrose. Fin-nota ta' insinwa ta' dan il-kuntratt jinghad:

"Ta' Frenc Real Estate Company Limited sold to Tess Primrose wife of Simon Douglas Young-Janieson, daughter of Stewart Montague brace and of Minnie Ada nee' Millership both deceased, born in Colchester and residng at Cornwall, England the villa as yet unnamed and unnumbered in a road known as Tal-Qattara limits Kercem, Gozo and bounded on the North by the street, South and East by property of Vendor Company, ***free and unencumbered, with all its rights and appurtenances and with the vacant possession,*** *and shown on plan annexed to deed – and this for the price of twelve thousand Maltese Liri (Lm12,000)."* (fol. 45)

Il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi m'huwiex rilevanti f'dan ir-rigward in kwantu l-awtrici tal-atturi ma kenitx il-proprjetarja tal-fond serventi li llum hu proprjeta' tal-konvenuti konjugi Mercieca[10]. Minn qari tan-nota tal-insinwa jirrizulta li:-

(a) M'hemm l-ebda riferenza li l-att qieghed johloq servitu. **Ix-xorta ta' l-att** ma kienx sempliciment bejgh, imma kien jinkludu wkoll il-holqien ta' servitu li hu negozju guridiku totalment differenti.

(b) Ma ssemmix il-fond serventi u lanqas is-servitu'. Din il-qorti ma taqbilx li kien bizzejjed li fin-nota ta' l-insinwa jissemma l-fond oggett tal-bejgh, li hu wkoll il-fond dominanti. F'kaz ta' servitu' hemm ukoll il-fond serventi. L-Artikolu 7 tal-Kap. 56 jelenka d-dettalji li ghandhom jissemmew fl-indikazzjoni tal-immobbli, fil-kaz ta' bini u f'kaz ta' raba'. Servitu' hi wkoll immobbli (Artikolu 310 tal-Kodici Civili). Sabiex jigi sodisfatt ir-rekwizit li fin-nota ta' l-insinwa ghandha tissemma *"l-haga li ghaliha jirriferixxi l-att"*, il-qorti hi tal-fehma li kellha ssir riferenza wkoll ghall-immobbli serventi li llum hu proprjeta' tal-konvenuti u li dak iz-zmien kien proprjeta' Ta' Frenc Real Estate Company Limited. Ma jistax ikollok servitu' minghajr fond serventi, u f'dik il-parti fejn giet stabbilita s-servitu' l-att kien qieghed ukoll jirriferi ghall-fond li llum hu proprjeta' tal-konvenuti konjugi Mercieca. Din hi s-sistema ta' pubblicita' addottata mil-legislatur lil min ma kienx parti ghal dak il-ftehim, b'mod li jrid li b'dan il-mezz jinghata avviz lil terzi (meta jsiru r-ricerki) bis-sitwazzjoni guridika tal-beni. Hu veru li fir-realta' wiehed jista' jfittex u jaqra kull kuntratt li jkun ghamel l-awtur tieghu, pero' din l-opportunita' ma twassalx ghal xi ezenzjoni minn dak li hu impost b'ligi fil-kaz ta' servitujiet li jigu stabbiliti b'att *inter vivos*. Mill-provi lanqas ma rrizulta li sal-lum saret ir-registrazzjoni tal-att bil-mod preskritt mil-ligi ghal dak li

[10] *"Biex wiehed jakkwista fond bhala li jgawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ebda prova ma tidderiva favur tieghu mill-att tal-akkwist, ghaliex id-dikjarazzjoni tal-venditur fis-sens li l-fond minnu trasferit igawdi dritt ta' passagg fuq fond kontigwu, ma tiswa xejn bhala titolu li tezigi l-ligi, jekk is-sid tal-fond pretiz serventi ma jkun ha ebda parti f'dak l-att."* (**Giorgio Zammit vs Francesca Borg** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-24 ta' Gunju 1960 – Vol. XLIV.i.178).

jikkoncerna s-servitu. Kienet tkun ferm differenti s-sitwazzjoni li kieku l-att tal-21 ta' Marzu 1989 gie registrat bil-mod impost mil-ligi, in kwantu s-servitu' kienet tibqa' ssegwi l-istess immobbli f'idejn min ikun ha l-immobbli. Il-fatt li fin-nota ta' l-insinwa tal-kuntratt li permezz tieghu giet imnissla s-servitu' jinghad li l-fond qieghed jinbiegh *"…with all its rights and appurtenances"*, ma jissodisfax dak li titlob il-ligi. Dan apparti l-fatt li dan hu kliem generali li normalment jintuza f'kuntratt ta' bejgh u xiri, u b'daqshekk il-qorti ma tqiesx li bl-uzu ta' dik id-dicitura kien qieghed jinghata avviz lil min jara r-ricerki li f'dak il-kuntratt kienet tnisslet servitu' bil-fatt tal-bniedem fil-konfront tal-fond tal-konvenuti.

Il-Qorti zzid ukoll li hu rilevanti l-insenjament espress f'dawn is-sentenzi:-

- **<u>Onor. De Petri nomine vs P.L. Cassar</u>** deciza mill-Qorti Civili fl-14 ta' Frar 1896[11]:- *"Che il convenuto nella nota a fol. 42 allego' che la servitu' costituita col contratto del 18 April 1881, fu trascritta nel Pubblico Registro, come una servitu' di passaggio pedestre per le mine e pei condotti, e tale enunciazione non indica, secondo lui, la precisa estensione della servitu' nel senso voluto dell'attore no. e quindi pretende che, di fronte a lui come terzo, devesi intendere costituita una servitu' ordinaria di passaggio pedestre, suscettiva in quanto allo esercizio alla modificazione contemplate nello art. 170 della citata Ordinanza no. VII del 1868.* ***E' appena necessario rilevare che, ne' in quest'Ordinanza ne' nell'altra XII del 1856, si richiede per l'iscrizione della costituzione di una servitu' la indicazione della estensione e degli effetti della medesima, <u>ma e' sufficiente enunciare nella nota la specie della servitu' e la menzione dei fondi dominante e servente</u>; sta' poi a colui che voglia fare acquisto dell'uno o dello altro fondo di esaminare il titolo costitutivo della servitu' per rendersi ragione dell'importanza e della estensione di essa.*** *"*.

[11] Vol. XV.394.

- **<u>Fedele Camilleri vs Nicola Consiglio</u>** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-20 ta' Marzu 1939[12]: *"…..l-att minn fejn tirrizulta dik is-servitu' gie insinwat bhala trasferiment tal-proprjeta', izda ma hemm ebda insinwa illi dak il-post mibjugh kellu servitu' attiva fuq il-post l-iehor ta' min kien qieghed ibiegh. Ma hemmx dubju illi l-attur huwa persuna terza, ghaliex kienu jkunu obbligati, in forza ta' obbligazzjoni li tohrog mill-kuntratt ta' bejgh, Luigi Spiteri, il-venditur u s-successuri universali tieghu; izda successor partikolari f'dak il-post, kif inhu l-attur, ma jistax jigi kunsidrat marbut bl-obbligazzjonijiet li johorgu mill-kuntratt ta' bejgh."*.

- **<u>Hugh Zahra vs Norman Spiteri nomine</u>** deciza mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Marzu 1974: *"…..una volta li, kif intqal, hawn si tratta ta' servitu' kostitwita b'att inter vivos u, kif ukoll ga' ntqal, ma saritx riferibilment ghaliha d-debita iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku u lanqas saret specifika menzjoni tal-ezistenza ta' din is-servitu' fl-att ta' alienazzjoni tal-immobbli (arja tal-fond in kwistjoni) lill-awtur tal-konvenuti, l-istess servitu' m'ghandhiex effett rigward dawn it-terzi."*.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija filwaqt li b'riferenza ghall-ewwel talba tikkonferma li permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-nutar Michael Refalo giet stabbilita servitu ta' *altius non tollendi* favur il-fond Cross Lanes, fi Triq Ghajn Abdul, Kercem, Ghawdex fir-rigward ta' dik il-porzjon tal-art retrostanti l-fond li llum hu proprjeta' tal-konvenuti konjugi Mercieca u delinejata bil-kulur ahmar fil-pjanta annessa mal-istess att[13], tichad it-tieni u t-tielet talbiet tal-atturi in kwantu ghar-ragunijiet fuq moghtija din is-servitu' ma bdietx fis-sehh fil-konfront ta' terzi.

Fir-rigward tal-ispejjez kull parti ghandha taghmel tajjeb ghall-ispejjez taghha.

---

[12] Vol. XXX.i.338.

[13] Kopja ta' liema tinsab fl-atti a fol. 20.

< Sentenza Finali >

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