MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-22 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 777/2008

Tarcisio Galea u Rose Galea

Vs

George Borg u Leah Ann Borg

Permezz ta' rikors prezentata fil-31 ta' Lulju 2008 l-atturi talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti u s-successuri taghhom m'ghandhomx jedd li jibnu fuq il-bejt tal-fond L'Aurora, Chanel, Triq Salvu Psaila, Birkirkara, Santa Venera, minghajr il-permess tal-atturi.

2. Tiddikjara li bnew parti mill-bejt fuq bazi ta' semplici tolleranza, u parti ohra minghajr ebda jedd ghaliex minghajr il-kunsens tal-atturi.
3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju tnehhi kull kostruzzjoni li sar fuq il-bejt taht is-sorveljanza ta' perit, u fin-nuqqas l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghol ghas-spejjez tal-konvenuti.

L-atturi qeghdin isostnu li l-konvenuti ma kellhom l-ebda jedd li jaghmlu l-izvilupp minhabba li hemm servitu ta' altius non tollendi u minhabba kundizzjoni subenfitewtika li hemm fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1976 pubblikat min-nutar Dr Joseph Brincat u li permezz tieghu l-atturi bieghu lil-konjugi Sant il-fond li llum hu proprjeta tal-konvenuti.

Permezz ta' twegiba prezentata fil-15 ta' Dicembru 2008[1], il-konvenuti wiegbu:-

1. Ir-rikors hu null ghaliex it-talbiet huma bazati fuq allegata ezistenza ta' servitu ta' altius non tollendi u kundizzjoni enfitewtika, u dan bi ksur tal-principju *electa una via non datur recursus ad alteram*.
2. L-atturi ma jistghux jipprocedu b'azzjoni bazata fuq l-allegata servitu ta' altius non tollendi meta fl-10 ta' Marzu 2004 ipprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuta li saret biex tigi interrotta l-preskrizzjoni. Il-prezentata ta' ittra ufficjali hi ammissjoni li ma tezisti l-ebda servitu.
3. Bil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1976 fl-atti tan-nutar Dr J. Brincat ma nholqitx servitu ghaliex ma giex osservat dak li jipprovdi l-Artikolu 330 tal-Kodici Civili u tal-Artikolu 8 tal-Kap. 56. In-nota ta' insinwa ma ssemmiex in-natura tas-servitu. Kien mehtieg li fl-att in kwistjoni jissemma wkoll liema hu l-fond serventi u l-fond dominanti.
4. Il-kundizzjoni hi biss obbligazzjoni personali li torbot lil min akkwista minghand l-atturi.
5. M'huwiex minnu li l-kundizzjoni giet imposta bhala kundizzjoni subenfitewtika.
6. L-atturi, ghalhekk, m'ghandhomx interess guridiku biex jaghmlu din il-kawza.

---

[1] Fol. 30.

7. Bla pregudizzju u f'kull kaz, l-atturi rrinunzjaw ghad-dritt taghhom ghaliex espressament ippermettew lill-konvenuti biex jibnu fuq il-bejt taghhom u mhux minnu li bnew minhabba mera tolleranza.
8. F'kull kaz klawzola 7 tista' tigi nterpretata biss li ma jistghux jinbnew sulari ohra. Il-konvenuti ma bnewx is-sular kollu, u dak li ghamlu ma jidhirx mit-triq.
9. Kull kundizzjoni li ghandha effett fuq l-uzu liberu li sid jista' jaghmel minn hwejgu ghandha tigi nterpretata b'mod restrittiv u kull dubju ghandu jmur favur is-sid tal-fond allegattament soggetta ghal tali kundizzjonijiet. L-atturi kienu lesti li jirrinunzjaw ghad-dritt ma jippermettux li jsir zvilupp fuq il-bejt, jekk il-konvenuti jhallsuhom €11,646. Dan ifisser li mhux veru li ma riedux li jsir zvilupp minhabba li jikkomprometti l-pedamenti. It-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda wkoll a bazi tal-principju ta' *abus de droit*.

Il-fatti principali huma s-segwenti:-

1. B'kuntratt tad-29 ta' Mejju 1976 atti nutar Dr J. Brincat l-attur biegh lil Maurice u Josephine Sant il-fond Chanel, Triq Psaila, Santa Venera soggett ghac-cens u subcens annwu u perpetwu ta' Lm25 li jibda jghaddi mil-lum u jithallas bis-sena bil-quddiem. Fil-kuntratt jinghad li ***"Il-kompraturi jobbligaw ruhhom li ma jibnux fuq il-bejt, il-venditur jiddikjara li impona din l-istess kondizzjoni lill-proprietarji tal-fond ta' tahtu."***.
2. B'kuntratt li sar fil-15 ta' Dicembru 2000 atti nutar Dr Remigio Zammit Pace, il-konjugi Sant bieghu l-fond lil Michael Ruggier u Nadia Pace. Fil-kuntratt ma tissemmix il-kundizzjoni dwar il-bini.
3. B'kuntratt li sar fl-14 ta' Frar 2003 atti nutar Dr Roland Wadge, il-konvenuti xtraw il-fond minghand Ruggier u Pace. Fil-kuntratt jinghad: *"Mill-bqija l-imsemmija proprjeta qed tinbiegh soggetta ghalu tgawdi mis-servitutijiet rizultanti mill-posizzjoni taghha, bil-pussess battal, u bhala libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha."*[2].

---

[2] Fol. 21.

4. B'ittra ufficjali tal-10 ta' Marzu 2004 Galea nterpella lill-konvenuta li: *"...permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 29 ta' Mejju 1976 kien biegh l-fond fl-ewwel sular jismu Chanel fi Psaila Street Santa Venera (illum Birkirkara) bl-obligazzjoni li l-kumpratur ma jibnix fuq il-bejt u li l-istess fond gie mixtri minnek, jinterpellak sabiex inti tosserva l-istess kundizzjoni u cjoe li inti ma tibnix fuq il-bejt ta' l-istess fond."*.
5. Fuq parti mill-bejt il-konvenuti bnew zewgt ikmamar, washroom u shower room.

L-atturi jridu li l-konvenuti jwaqqghu l-bini li ghamlu fuq il-bejt minhabba li fi klawzola 7 tal-kuntratt giet imposta l-obbligazzjoni fuq l-akkwirenti tal-fond (Maurice u Josephine konjugi Sant) li ma jibnux fuq il-bejt. L-atturi qeghdin isostni li din il-klawzola holqot:-

i. Servitu ta' *altius non tollendi*; **u**
ii. Kundizzjoni f'koncessjoni subenfitewtika;

Il-qorti tibda biex tosserva li l-atturi ma riedux jikkomettu ruhhom dwar jekk il-klawzola numru 7 hijiex servitu jew sempliciment obbligazzjoni f'kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa. Fil-fatt huma jsostnu li huma t-tnejn. Gialadarba qeghdin issostnu li huma t-tnejn u meqjus ukoll dak li ser jinghad iktar l-isfel, il-qorti ma tarax li ghandu jkun hemm xi kontroversja dwar l-eccezzjoni ta' natura preliminari li ssollevaw il-konvenuti. L-atturi ma pproponewx il-kawzali b'mod alternattiv. Ghaldaqstant l-eccezzjoni ta' nullita ser tigi michuda.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, din m'hijiex valida. L-ittra ufficjali li giet prezentata fl-10 ta' Marzu 2004 m'ghandha x'taqsam xejn ma jekk bil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1076 tnisslitx servitu ta' *altius non tollendi*. Permezz ta' dak l-att gudizzjarju Galea kien sempliciment interpella lill-konvenuta sabiex tosserva l-obbligazzjoni fil-klawzola numru 7 tal-kuntratt. Ghalkemm f'dak l-att jissemma l-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili, b'daqshekk ma jtellifx mill-jeddijiet li jista' ghandhom l-atturi. Ghalhekk din l-eccezzjoni wkoll ser tigi michuda.

F’sentenzi li nghataw mill-Qorti tal-Appell fil-kawzi:-

- **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Hubert Mifsud** deciza fit-22 ta’ Novembru 1995[3];
- **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Carmelo Caruana & Co Limited et** deciza fis-6 ta’ Ottubru 2000[4];

il-qorti ghamlitha cara li kundizzjonijiet simili **huma holqien ta’ servitu**. F’dawk il-kawzi l-kuntratti kienu ta’ enfitewsi. Fit-tieni sentenza l-qorti ghamlet riferenza ghall-Artikolu 400 tal-Kodici Civili li jipprovdi li servitu huwa wkoll jedd sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid, li f’dak il-kaz kien l-gholi tal-bini. Ma hemm xejn li jista’ jwassal lill-qorti ghal xi konkluzjoni differenti.

L-atturi jsostnu li l-kuntratt tad-29 ta’ Mejju 1976 holoq servitu ta’ *altius non tollendi*. L-Artikolu 400 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

*“(1) 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.*

(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitu jissejjah fond serventi; u l-fond li ghall-vantagg tieghu s-servitu tigi mahluqa jissejjah il-fond dominanti.”.

Il-qorti hi tal-fehma li dak li jinghad fi klawzola numru sebgha (7) m’huwiex sufficjenti ghall-holqien ta’ servitu *altius non tollendi*. Il-qorti tapprezza li il-partijiet f’kuntratt m’ghandhom l-ebda obbligu li jaghmlu uzu minn kliem partikolari ghall-holqien ta’ servitu. Fi kliem il-ligi stess, servitu tinholoq ghall-vantagg ta’ fond iehor, u dan hu element essenzjali. Il-qorti taqbel mat-tezi li f’dan il-kuntest hu essenzjali li jissemmew il-fond dominanti u dak

---

[3] F’dan il-kaz il-limitazzjoni kienet tirrelata ghal kejl superfcijali li seta’ jigi zviluppat u l-kejl li kellu jkun gnien.

[4] *"Limitazzjoni li kif sewwa rriteniet l-Ewwel Qorti anke fl-iskorta tas-sentenza **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Hubert Mifsud** deciza minn din il-qorti fit-22 ta’ Novembru, 1955 fuq citata, kienet tikkostitwixxi servitu predjali.”.* F’dan il-kaz il-limitazzjoni kienet fl-gholi tal-bini.

serventi. Dawn iz-zewg fondi ghandhom ikunu determinabbli b'certezza mill-kuntratt li bih tinholoq servitu[5]. Fin-nuqqas it-titolu ma jistax iservi biex titnissel servitu. Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Anthony Darmanin vs Spiridione Zammit et** deciza fl-20 ta' April 1995 gie osservat:-

"Jibqa' naturalment validu pero' dak li ntqal qabel, u biex ikun hemm ir-rabta fuq kull min jissucciedi l-proprjetarji tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm il-fond dominanti li l-fond taghhom ghandu jservi. Dan l-ahhar element, di piu', irid jirrizulta minn registrazzjoni fir-Registru Pubbliku – artikolu 458 Kap. 16. Din in-nota tar-Registru Pubbliku, ta' l-ezistenza ta' servitu, ma setghet qatt issir proprju ***ghaliex il-kuntratt tat-30 ta' April 1971 ma kkostitwietx dik is-servitu ta' altius non tollendi ghaliex biex din tigi kostitwita jrid dejjem jissemmew iz-zewg fondi li ghalihom dik is-servitu hija riferibbli.****"* (enfazi ta' din il-qorti)[6].

Irrispettivament jekk wiehed jaqbilx ma' din il-fehma, l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili jghid car u tond li t-titolu li minnu titnissel servitu hu null jekk ***"ma jidhirx minn att pubbliku"***. Il-qorti m'hijiex sodisfatta li l-kliem:-

"Il-kompraturi jobbligaw ruhhom li ma jibnux fuq il-bejt, il-venditur jiddikjara li impona din l-istess kondizzjoni lill-proprjetarji tal-fond ta' tahtu.";

huma sufficjenti biex tasal ghal konkluzjoni li biha tnisslet servitu ta' *altius non tollendi* ghal vantagg ta' fond iehor.

---

[5] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell hawn fuq citata tas-6 ta' Ottubru 2000.

[6] F'sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana fl-**20 ta' Mejju 2008 numru 12766**, inghad:- "Per vero, e' principio cosolidato quello per cui per la costituzione convenzionale di una servitu di passo non e' necessario l'uso di formule sacramentali, ma e' sufficiente che dalla clausola contrattuale relativa siano determinabili con certezza il fondo dominante, il fondo servente e l'oggetto in cui consiste l'assoggettamento di questo all'utilita' dell'altro.". Ara wkoll sentenza tal-istess qorti **tal-5 ta' Lulju 2002 n. 9741** "*Poichè i modi di costituzione delle servitù sono tipici, nel caso di costituzione negoziale delle servitù, pur non essendo necessario l'uso di formule specifiche, è necessario che risultino senza incertezze o siano determinabili in base a prefigurati* ***elementi oggettivi****, gli estremi idonei a dimostrare il reale intento delle parti, quali* ***l'indicazione del fondo dominante e di quello servente, il peso e l'utilità costituenti il contenuto della servitù e la determinazione dell'estensione e delle modalità diesercizio della stessa.***".

Is-servitu trid tkun tidher mill-att innifsu u mhux minn dak li jistghu jghidu l-partijiet meta tinqala’ l-kwistjoni. Klawzoli f’kuntratti li bihom titnissel servitu ghandhom jinkitbu b’mod car li ma jhallu l-ebda dubju, ghaliex il-proprjeta hi l-jedd li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-iktar assolut (Artikolu 320 tal-Kodici Civili). L-att m’ghandu jhalli l-ebda dubju li l-intenzjoni tal-partijiet kienet proprju li titnissel servitu, wiehed mid-drittijiet reali kontemplati mil-ligi. Intenzjoni li fil-fehma ma tistax tirrizulta jekk fil-titolu m’hemmx indikazzjoni jew hjiel ta’ liema hu l-fond serventi.

Inoltre u f’kull kaz, skond l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“It-titolu li bih tigi mnissla servitu hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu tigi mnissla b’att inter vivos, din is-servitu’ ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi nsinwat fir-Registru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta’ wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att.”.

L-Artikolu 330 tal-Kodici Civili jipprovdi li n-nota tal-insinwa ghandu jkollha:-

iii. L-ismijiet tal-partijiet kif migjuba fl-att;
iv. Id-data u xorta tal-att;
v. Tismijia tal-haga li ghaliha l-att jirreferi skond l-Att dwar ir-Registru Pubbliku;

Ghandha wkoll tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att.

Hu evidenti li servitu ma tibdiex issehh fil-konfront ta’ terzi qabel tigi insinwata fir-Registru Pubbliku. L-oneru tal-prova li dan sar, kien fuq l-atturi u hadd iktar. Min jallega jrid jipprova. Il-konvenuti huma terzi ghaliex ma akkwistawx minghand l-atturi. Ghalhekk jekk ghall-grazzja tal-argument biss wiehed kellu jikkondividi t-tezi tal-atturi li bil-kuntratt tnisslet servitu ta’ *altius non tollendi*, ladarba ma nghatatx prova li sar dak li jikkontempla l-Artikolu 330 tal-Kodici Civili, is-servitu ma tistax topera fil-konfront tal-konvenuti li ma kienux parti ghall-kuntratt ta’ bejgh tad-29

ta' Mejju 1976. Ghal din ir-raguni wkoll l-azzjoni tal-atturi tfalli[7].

B'riferenza ghat-tezi l-ohra tal-atturi li klawzola 7 tifforma parti mill-kundizzjonijiet ta' subenfitewsi, il-qorti tosserva wkoll li:-

i. Il-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1976 m'huwiex koncessjoni enfitewtika jew subenfitewtika, izda bejgh ta' fond. Li hu zgur hu li fil-kuntratt originali (9 ta' Settembru 1969 atti nutar Dr Joseph Agius), Edwige Sammut kienet tat lil Carmelina Limited koncessjoni enfitewtika perpetwa fuq porzjon art akbar u li fejn d-dar tal-konvenuti nbniet fuq parti minn din l-art. L-atturi ma pprezentawx kopja tal-imsemmi kuntratt, u tal-kuntratt ta' akkwist taghhom tal-20 ta' Marzu 1975 atti nutar Dr Jospeh Brincat, u tad-29 ta' Dicembru 1972 atti nutar Dr Antonio Carbonaro.

ii. Jirrizulta li meta nfeda c-cens ta' Lm25 mill-awturi tal-konvenuti, Galea ma ssemmewx fic-cedola ta' fidi[8]. L-Artikolu 1501(4) tal-Kodici Civili jipprovdi:- *"Meta l-fond ikun mizmum b'subenfitewsi perpetwa, is-subcenswalist ikollu l-jedd li jifdi c-cens originali u z-zieda fic-cens bil-hlas tas-somma li ghandha tithallas ghall-fidwa li tigi stabbilita skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu."*. Il-fidi tas-subcens irid ovvjament isir fil-konfront tas-subdirettarju li jkun impona z-zieda fic-cens. F'dan il-kaz jekk ic-cirkostanzi huma kif spjegaw l-atturi, allura l-fidi tas-subcens kelu jsir fil-konfront taghhom. Mill-atti ma jirrizultax li Galea ghamel xi protesti f'dan ir-rigward jew ha xi passi. Fattur li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti kemm fir-realta l-kuntratt in kwistjoni ma kienx koncessjoni subenfitewtika.

iii. Jekk kif isostni l-attur il-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1976 kien koncessjoni subenfitewtika, ma ssemmix l-ammont ta' subcens li kellu jithallas lilu.

---

[7] Fl-affidavit l-attur xehed li kien tkellem man-nutar Wadge, li kien ippubblika l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, u li kien qallu: *"....li ma kienx jaf bil-kundizzjoni ghaliex ma kenitx imnizzla fin-nota ta' l-insinwa, u li hu ma qaghadx jara l-kuntratti kollha, ra n-noti ta' l-insinwa biss."* (fol. 7).

[8] Fol. 33.

iv. Klawzoli numru 1 sa 7 huma preceduti mid-dikjarazzjoni: *"Dan **<u>il-bejgh</u>** qed isir u jigi accettat taht il-pattijiet segwenti."* (enfazi tal-qorti).

F'kull kaz dak li nghad f'dan ir-rigward jitlef l-importanza tieghu meta tqies li l-qorti kkonkludiet li kieku valida, klawzola 7 kienet tikkwalifika bhala servitu predjali. Fic-cirkostanzi l-iktar li tista' titqies hi bhala obbligazzjoni personali li saret bejn Galea u x-xerrejja (il-konjugi Sant) u li ma torbotx lill-konvenuti.

Fl-ahharnett u f'kull kaz, il-qorti ma tistax tonqos milli taghmel osservazzjoni ohra, fis-sens li ma tifhimx kif l-atturi qeghdin jintalbu li titwaqqa' dik il-parti tal-washroom. Jekk wiehed kellu ma jaqbilx mar-ragunament li sar mill-qorti aktar qabel u jemmen il-verzjoni li ta l-attur fl-affidavit, xorta jibqa' l-fatt li fejn saret il-washroom ma jirrizultax li l-attur qatt ta xi kunsens a bazi ta' tolleranza[9]. Bil-mod kif xehed[10], l-allegazzjoni li saret fir-rikors guramentat hi minghajr bazi. Dan apparti li l-konvenuta xehedet fis-sens li bhala fatt qatt ma accettat li jehtiegu l-kunsens tal-atturi biex ikunu jistghu jibnu fuq il-bejt tal-fond proprjeta taghhom. Hu evidenti li l-konvenuti m'humiex jaqblu li kienu waslu fi ftehim mal-attur li jibnu l-washroom bil-kundizzjoni li ma jsirx iktar bini. Il-verzjoni li tat il-konvenuta hi differenti hafna minn dik li ta l-attur.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.
2. Tichad it-tieni eccezzjoni bl-ispejjez kontra l-konvenuti.
3. Tilqa' t-tielet, raba' u hames eccezzjoni u tichad it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

---

[9] F'paragrafu 4 tar-rikors guramentat iddikjara:- *"l-esponent, dak iz-zmien, kien accetta u ta l-permess verbali tieghu lill-intimata u lil missierha biex ikabbru l-washroom biss, fuq bazi ta' semplici tolleranza."* (fol. 2).
[10] Fol. 6.

< Sentenza Finali >

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