QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' Jannar 2016

Numru 17

Rikors Numru 942/06 AF

Joseph u Teresa, konjugi Abela

v.

Philip u Carmen, konjugi Borg u Paolo u Rita konjugi Cilia
u b'digriet tal-20 ta' Gunju 2007, il-Qorti laqghet it-talba
biex jissejhu fil-kawza Helen Zammit illum Aquilina,
u uliedha Alfred, Filippa mart Emanuel Muscat,
Antonia sive Nina mart Rosario Gatt, John Mary,
Joseph u George ahwa Zammit u b'digriet tal-1 ta' Dicembru 2015,
stante l-mewt ta' Joseph Zammit, l-atti gew trasfuzi f'isem l-armla
tieghu Maria Victoria sive Marvic Zammit u t-tlett uliedu
Wayne Zammit, Michela Zammit u Manuel Zammit

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat imressaq mir-rikorrenti fit-18 ta' Ottubru 2006 li jaqra hekk:

"Illi permess ta' kuntratt ta' bejgh ippubblikat min-Nutar Joseph Felix Abela fil-25 ta' Novembru 1994 (Dok. A anness), il-konvenuti konjugi Philip u Carmen Borg xtraw u akkwistaw minghand Helen armla ta' Emanuel Zammit, li dehret f'isimha u f'isem uliedha, porzjon diviza tal-kejl ta' mitejn u tnax-il metru kwadru (212mk) mill-gardin ta' wara d-dar numru 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, filwaqt li l-konvenuti l-ohra Paolo u Rita Cilia akkwistaw minghand l-istess vendituri porzjon ohra diviza tal-istess kejl mill-istess gardin u li tigi retrostanti l-porzjon ta' Borg;

"Illi gie ukoll miftiehem illi x-xerejja Borg u Cilia, konvenuti odjerni jkunu jistghu "jerfghu l-ilma minn ...... giebja" li tinsab kollha kemm hi taht il-kumplament tal-gnien, li flimkien mad-dar nr. 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, kien baqa' proprjeta` ta' Helen Zammit pro et noe;

"Illi filwaqt li l-bejgh tal-imsemmija porzjonijiet mill-gardin, gie rregistrat fir-Regsitru Pubbliku b'Nota ta' Insinwa Numru 16757/94 (Dok. B), fl-istess nota ma hemm ebda referenza u lanqas l-icken hjiel, dwar is-sucitata fakulta' ta' irfigh ta' ilma mill-giebja taht il-gnien adjacenti;

"Illi l-atturi permezz ta' kuntratt ta' bejgh ippubblikat fis-26 ta' Lulju 2000 min-Nutar Carmel Martinelli (Dok. C), xtraw u akkwistaw minghand l-istess Helen Zammit pro et noe, l-imsemmija dar nr. 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, b'garaxx u bil-gnien bil-giebja tahtu, "bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha", minghajr ebda referenza jew l-icken hjiel li l-giebja hija soggetta ghal xi dritt ta' mili ta' ilma favur il-proprjeta` ta' terzi;

"Illi ghall-habta tal-bidu tas-sena 2003, il-giebja tbattlet kompletament u minn spezzjoni li saret da parti tal-atturi, gie skopert li l-konvenuti kienu ppenetraw zewg pajpijiet mill-gonna taghhom, taht l-art u ghal gol-giebja tal-atturi, biex itellghu l-ilma minnha;

"Illi l-attur Joseph Abela dejjem irritjena li l-konvenuti ma ghandhomx dritt li jiehdu l-ilma mill-giebja tieghu u wara li widdibhom diversi drabi biex inehhu il-pajpijiet, huwa minn jeddu waqqaf dan it-tehid tal-ilma, billi qata' u imblokka il-pajpijiet min-naha tieghu ghall-habta ta' Ottubru/Novembru 2004 u l-konvenuti fethulu kawza ta' spoll citazzjoni numru 982/04 GC fl-20 ta' Dicembru 2004 ghar-re-integrazzjoni fil-pussess;

"Illi huwa ammetta l-imsemmija talba fl-1 ta' April 2005, b'rizerva cara li huwa ser jipprocedi kontra taghhom kif qed jaghmel bl-odjerna kawza u b'verbal tat-13 ta' Frar 2006, gie vverbalizzat quddiem l-Onorabbli Qorti, il-qbil dwar tali re-integrazzjoni u l-kawza giet ceduta;

"Illi in segwitu saru t-tiswijiet mehtiega u l-konvenuti regghu bdew jiehdu l-ilma mill-giebja tal-atturi u dana minghajr ebda dritt, stante n-nuqqas ta' insinwa rigward dan l-istess tehid ta' ilma (Dok. B) u stante

ukoll ebda referenza ta' din il-fakolta' favur terzi, fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi (Dok. C);

"Illi b'hekk, in oltre, l-atturi gia' sofrew u ghadhom qed isofru dannu, minhabba dan it-tehid abbuziv u bla jedd tal-ilma taghhom mill-konvenuti.

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, ghar-ragunijiet premessi:

"1. Tiddikjara, stante n-nuqqas ta' tismija fin-Nota ta' Insinwa numru 16757/1994 (Dok. B) dwar il-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Novembru 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela (Dok. A), li x-xerejja konvenuti odjerni Borg u Cilia "ikunu jistghu jerfghu l-ilma" mill-giebja sottostanti l-gnien adjacenti u tenut kont tal-artikoli 455(3), 469(1), 458 u 330(2) tal-Kodici Civili, u stante li lanqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi tal-istess gnien flimkien mad-dar numru 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug, ippubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fis-26 ta' Lulju 2000 (Dok. C) ma jissemma' ebda dritt ta' terzi li jiehdu l-ilma mill-giebja sottostanti l-gnien de quo, illi ma giet mahluqa ebda servitu` mhux kontinwa ta' mili ta' ilma favur il-gonna tal-konvenuti u gravanti l-giebja tal-atturi;

"2. Tiddikjara li l-konvenuti, b'effett mill-akkwist tal-atturi fis-26 ta' Lulju 2000, baqghu jiehdu l-ilma mill-imsemmija giebja b'mod abbuziv, bla jedd u bi pregudizzju ghall-atturi sidien esklussivi tal-ilma fil-giebja;

"3. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti biex fi zmien qasir u perentorju, inehhu kull pajp u komunikazzjoni li ghandhom mal-giebja tal-atturi u qatt izjed ma jiehdu ilma minn tali giebja;

"4. Tillikwida, bil-mezz ta' hatra ta' periti, id-dannu soffert u li ghadu qed jigi soffert mill-atturi b'effett mid-data tal-akkwist taghhom, ghar-rigward tal-valur tal-ilma merfugh u mehud mill-giebja taghhom mill-konvenuti;

"5. Tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi d-dannu hekk likwidat.

"Bl-ispejjez tal-prezenti, kontra l-konvenuti, minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tal-konvenuti konjugi Borg u konjugi Cilia tal-10 ta' Novembru, 2006, li tghid hekk:

"It-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom ghax huma infondati fil-fatt u fid-dritt ghal dawn ir-ragunijiet:

“1. l-eccipjenti jgawdu servitu` li jerfghu l-ilma mill-giebja, u din is-servitu` nholqot debitament b’kuntratt pubbliku tal-25 ta’ Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela bejn l-eccipjenti u s-sidien ta’ dak iz-zmien tal-giebja, li huma ukoll l-awturi tal-atturi;

“2. il-kuntratt gie debitament insinwat fir-Registru Pubbliku, kif iridu l-art. 458 u 330 tal-Kodici Civili, b’nota ta’ insinwa numru 16757 tas-6 ta’ Dicembru 1994, li fiha jinghad illi l-bejgh tal-fond dominanti lill-eccipjenti sar “taht il-kondizzjonijiet indikati fl-att”, fosthom ghalhekk dik tal-holqien tas-servitu`;

“3. is-sidien tal-fond servjenti, meta sussegwentement bieghu lill-atturi b’kuntratt tas-26 ta’ Lulju 2000, fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, ma setghux ibieghu aktar milli kellhom, billi *nemo dat plus quam habet*, u ghalhekk ma setghux ibieghu l-fond hieles mis-servitu`;

“4. f’kull kaz, u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, l-atturi ma humiex “terzi” ghall-ghanijiet tal-art. 458 tal-Kodici Civili ghax huma *aventi causa* tal-istess bejjiegha;

“5. servitu` tibqa’ torbot lix-xerrej tal-fond servjenti ukoll jekk ma tkunx issemmiet fl-att tal-akkwist tieghu, kif jirrizulta car mill-art. 1419 tal-Kodici Civili;

“6. bla pregudizzju ukoll, l-eccipjenti ma ghamlu xejn hlief inqdew b’jedd legittimament miksub minnhom, u ghalhekk ma ghandhomx iwiegbu ghal danni;

“7. bla pregudizzju ukoll, ghandhom jissejhu fil-kawza l-bejjiegha Helen Zammit u uliedha Alfred, Filippa mart Emanuel Muscat, Antonia sive Nina mart Rosario Gatt, John Mary, Joseph u George ahwa Zammit, biex dawn jaghmlu tajjeb taht il-garanzija tal-pussess pacifiku u ghall-ghanijiet tal-art. 1422 tal-Kodici Civili.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.”

Rat ir-risposta tal-kjamati in kawza tat-22 ta’ Awwissu, 2007, fejn jinghad:

“1. Illi preliminarjament, il-kjamat in kawza Joseph Zammit huwa mejjet u ghalhekk l-atturi jehtieg illi jaghmlu l-legittimazzjoni tal-atti.

“2. Illi l-kawzali tal-azzjoni u l-premessi kif dedotti fir-rikors mahluf promotur ma jaghmlux stat fil-konfront tar-rispondenti odjerni illi m’ghandhomx iwiegbu ghat-talbiet attrici kif dedotti u in kwantu dawn isegwu mill-premessi tar-rikors guramentat promotur stante ukoll li l-

istess talbiet attrici m'humiex indirizzati fil-konfront tar-rispondenti odjerni u ma jaghmlux stat fil-konfront taghhom.

"3. Illi l-azzjoni attrici kif proposta m'hijiex proponibbli kontra r-rispondenti odjerni.

"4. Illi ghaldaqstant, ir-rispondenti odjerni gew kjamati in kawza mill-atturi inutilment u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u r-rispondenti m'ghandhomx ibatu ebda spejjez ta' din il-procedura.

"5. Illi fir-rigward tal-ewwel talba attrici, ossia t-talba biex jigi dikjarat illi ma giex mahluq servitu' ta' mili ta' ilma favur il-gonna tal-konvenuti u gravanti l-gnien tal-atturi, l-esponenti jtennu – u dan qed jigi eccepit bla pregudizzju stante illi din it-talba ma taghmilx stat fil-konfront tar-rispondenti odjerni – illi d-drittijiet moghtija lill-konvenuti Borg u Cilia huma kif deskritti fl-att ta' bejgh u trasferiment pubblikat min-Nutar Joseph Felix Abela tal-25 ta' Novembru 1994 u kwalsiasi nuqqasijiet illi talvolta jista' jkun hemm (dan qed jinghad assolutament bla ebda pregudizzju u mhux b'xi rikonoxximent ta' dak li qed jigi allegat mill-atturi) kemm fin-Nota tal-Insinwa tal-imsemmi att u kif ukoll fl-att ta' bejgh u trasferiment pubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fis-26 ta' Lulju 2000, zgur illi m'huwiex imputabbli lir-rispondenti odjerni illi dejjem agixxew, fil-konfront tal-partijiet l-ohra kollha f'din il-kawza, korrettement u in buona fede.

"6. Illi fir-rigward tat-talbiet l-ohra kollha, l-istess bhall-ewwel talba, dawn ma jaghmlux stat fil-konfront tar-rispondenti odjerni illi certament la huma hatja ta' ebda agir illegali u abbuziv konsistenti fil-mili ta' ilma mill-giebja tal-atturi, la qatt wahhlu u kwindi qatt ma jistghu jigu kkundannati biex jaqilghu pajpijiet u komunikazzjonijiet minn mal-giebja tal-atturi, u qatt ma kkawzaw ebda danni lill-atturi konsistenti fil-valur tal-ilma merfugh u mehud mill-giebja tahhom [*cioe' tal-atturi*] mill-konvenuti, u ghalhekk ir-rispondenti ghandhom jigu liberati *ad observantia*.

"7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jkunu jistghu jigu ammessi skont il-ligi.

Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-11 ta' Ottubru, 2011, li in forza taghha iddecidiet il-kawza billi filwaqt li illiberat il-kjamati in kawza mill-osservanza tal-gudizzju, laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u cahdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, il-konjugi Abela qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimati m'ghandhomx dritt jiehdu ilma mill-giebja li hemm taht il-proprjeta` tal-istess Abela. L-intimati jsostnu li d-dritt inghata lilhom mill-proprjetarju tal-fond u gie registrat servitu' skont il-ligi.
>
> "<u>Fatti</u>
>
> "Jirrizulta mill-provi illi l-konvenuti Borg u Cilia akkwistaw minghand Helen Zammit (illum Aquilina), porzjon kull wiehed minn gardin wara d-dar li sussegwentement inxtrat mill-konjugi Abela, atturi f'din il-kawza. It-tlieta li huma xtraw minghand Helen Zammit, illum Aquilina. Permezz tal-kuntratt li bih xtraw Borg u Cilia, dawn inghataw il-fakulta' li jerfghu l-ilma mill-giebja sottostanti ghall-gnien ta' mad-dar 159, Triq il-Kbira, Haz Zebbug. Il-kuntratt ta' bejgh u li jinkludi din il-fakulta' gie regolarment pubblikat u insinwat, ghalkemm in-Nota tal-Insinwa relattiva, dik Nru. 16757/94, esebita in atti a fol. 14, ma taghmel ebda referenza ghal din il-fakulta'. Lanqas ma hemm ebda referenza ghaliha fil-kuntratt li permezz tieghu, Helen Zammit, ittrasferiet id-dar u l-gnien flimkien mal-garaxx, lill-konjugi Abela.
>
> "Ghalhekk, il-konjugi Abela jsostnu li ma giet mahluqa ebda servitu' Borg u Cilia jsostnu li l-fond taghhom igawdi servitu' mahluqa bil-kuntratt li bih huma akkwistaw minghand Zammit.
>
> "<u>Konsiderazzjonijiet</u>
>
> "F'materja ta' servitu', l-Art. 458 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:
>
> > "*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 insinwat fir-Registru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessanti, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att.*"
>
> "Fil-kaz in ezami, id-diffikulta' tinqala' peress illi, ghalkemm l-att gie insinwat u n-nota giet registrata, din tal-ahhar ma taghmilx referenza specifika ghall-fakulta' tat-tehid tal-ilma, ghalkemm issemmi "taht il-kundizzjonijiet indikati fl-att".
>
> "Il-Qorti tal-Appell fil-kawza Fenech vs. A & R Mercieca Limited fit-22 ta' Mejju 2008, li kienet tinvolvi sitwazzjoni simili, kellha dan xi tghid:
>
> > "*Issa f'dan il-kaz, dawn ir-rekwiziti gew osservati. L-att li holoq is-servitu', dak tas-27 ta' Marzu 1992, gie regolarment insinwat, u*

> *ghalkemm fin-nota tal-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu' in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tieghu.*
>
> "*Persuna li se takkwista proprjeta` m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta' dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu.*"

"Ghamlet taghha ukoll, il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, fejn intqal illi:

> "*Min-naha l-ohra, id-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-dikjarazzjoni huma kienu qed jixtru hazin (ara Sentenza App W. Borg vs. V. Stivala 6/10/99) u dana billi skont il-principju applikabbli "nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet.*"

"Minn dan issegwi ghalhekk, il-validita` tal-kreazzjoni tas-servitu', fatt dan li jgib fix-xejn l-argument tal-atturi odjerni li d-dritt moghti lill-konvenuti minn Helen Zammit holoq biss obbligazzjoni personali u ma jregix "erga omnes".

"Fid-dawl ta' dan, il-Qorti qed tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Borg u Cilia.

"Ghar-rigward tal-kjamati fil-kawza, il-Qorti tqis li, galadarba hija strettament marbuta li tiddeciedi l-kawza biss fl-ambitu tat-talbiet imressqa, u peress illi l-ebda wahda mit-talbiet ma tista' tigi diretta lejhom:

> "*Il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed*" (Vol. XXXIX i. 243).

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi konjugi Abela li, ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbu illi din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u li minflok tilqa' it-talbiet tal-atturi (hlief ghar-raba' u l-hames talbiet), bl-ispejjez taz-zewg istanzi inkluz dawk relattivi ghall-kjamati in kawza kontra l-konvenuti appellati;

Rat ir-risposta tal-appellati li permezz taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew li din il-Qorti ghandha tichad l-appell interpost mill-atturi u tikkonferma l-imsemmija sentenza appellata tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez kollha taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi;

Rat ir-risposta tal-appell tal-kjamati in kawza li in forza taghha u ghall-motivi hemm imsemmija talbu li l-appell interpost mill-atturi appellanti in kwantu dedott fil-konfront taghhom ghandu jigi respint bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess atturi appellanti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-1 ta' Dicembru, 2015, li permezz tieghu, il-kawza thalliet ghas-sentenza wara li l-avukati tal-partijiet dehru quddiem il-Qorti u irrimettew ruhhom ghall-atti bil-miktub u iddikjaraw li m'ghandhomx xi jzidu maghhom u qablu li l-appell jista' jithalla ghas-sentenza.

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

Illi ghandu jinghad mill-ewwel illi d-dritt ta' servitu` hu definit bhala jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid (Artikolu 400 (1) tal-Kodici Civili). Jirrizulta car ukoll illi biex tinholoq servitu` jehtieg illi jkun hemm fond servjenti li ghandu jissaporti l-uzu tieghu u fond dominanti li hu dak li a

vantagg tieghu tigi mahluqa s-servitu`. (**Maria Baldacchino et v. Carmelo Grima et**, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Mejju, 1997).

Inoltre, l-azzjoni diretta ghar-rivendikazzjoni tal-liberta` tal-fond minn servitu` hija dik imsejjha *negatorja* - azzjoni eminentement *petitorja*. Il-fondament guridiku tal-azzjoni *petitorja* huwa d-dritt, u l-iskop hu r-rikonoxximent u t-tutela ta' dak id-dritt. L-azzjoni *petitorja* tingharaf mill-azzjoni *possessorja* mill-att tac-citazzjoni u mill-ewwel difiza li jopponi l-konvenut. Jekk id-domanda tkun pogguta fuq il-pussess bhala fatt, l-azzjoni hija *possessorja*; jekk ikollha bhala fondament taghha l-offiza tad-dritt, l-azzjoni tkun *petitorja* **(Kollez.Vol. XXIX pt II p.590)**.

Il-ligi tiddistingwi bejn servitujiet li jinholqu mil-ligi minn dawk li jinholqu mill-fatt tal-bniedem (Artikolu 401 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz ta' servitujiet imnissla mill-fatt tal-bniedem, is-servitujiet jistghu jkunu kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Fil-kaz ta' mili ta' ilma huwa specifikat mill-istess ligi bhala servitu` mhux kontinwu peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg fil-waqt il-fatt tal-bniedem (Artikolu 455 (3) tal-Kap. 16). Dan it-tip ta' servitu` jista' jigi stabbilit biss b'sahha ta' titolu (Artikolu 469 (1) tal-Kap. 16).

Rilevanti partikolarment ghall-kaz in ezami huwa l-Artikolu 458 tal-Kap. 16 li 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 insinwat fir-Registru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att.*"

Ikkonsidrat:

L-appellanti fir-rikors taghhom jispecifikaw illi l-appell jikkoncerna l-ewwel tliet talbiet taghhom biss stante li ma gabu ebda prova fir-rigward ir-raba' u l-hames talbiet attrici rigwardanti l-likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta' danni. Ghalhekk f'dan l-appell l-appellanti qeghdin jitolbu illi (1) jigi dikjarat illi stante n-nuqqas ta' tismija fin-Nota tal-Insinwa Numru 16757/1994 dwar il-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, li x-xerrejja konvenuti Borg u Cilia "*ikunu jistghu jerfghu l-ilma*" mill-giebja sottostanti l-gnien adjacenti u tenut kont tal-artikoli rilevanti tal-Kodici Civili, u stante li lanqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi tal-istess gnien flimkien mad-dar 159, Triq il-Kbira, Haz-Zebbug ippubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fis-26 ta' Lulju, 2000, ma jissemma' ebda dritt ta' terzi li jiehdu l-ilma mill-giebja sottostanti il-gnien de quo, illi ma giet mahluqa ebda servitu` mhux kontinwa ta' mili ta' ilma favur il-gonna tal-konvenuti u gravanti l-giebja tal-atturi; (2) tiddikjara li l-konvenuti b'effett mill-akkwist tal-atturi fis-26 ta' Lulju, 2000, baqghu jiehdu l-ilma mill-imsemmija giebja b'mod abbusiv, bla jedd u bi pregudizzju ghall-atturi sidien esklussivi tal-ilma

fil-giebja; u (3) tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, inehhu kull pajp u kommunikazzjoni li ghandhom mal-giebja tal-atturi u qatt izjed ma jiehdu ilma minn tali giebja.

L-appellanti jispecifikaw ukoll li r-rikors tal-appell qieghed isir biss fil-konfront tal-konvenuti Borg u Cilia. L-atturi appellaw mill-imsemmija sentenza tal-ewwel Qorti peress li hassewhom aggravati u fissru li l-aggravji taghhom huma principalment tnejn.

L-ewwel aggravju huwa msejjes fuq il-kwistjoni dwar jekk in-nuqqas ta' tismija tas-servitu` fin-nota ta' insinwa li ggib referenza 16757/1994, li biha gie registrat il-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Novembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, li kkostitwixxa l-allegata servitu`, iwassalx li tali allegata servitu` issehh kwantu ghal terzi (f'dan il-kaz l-atturi appellanti) peress li l-ewwel Qorti ikkonkludiet li ladarba l-kuntratt li ikkostitwiha gie insinwat, tali nuqqas ta' tismija ta' servitu` ta' irfigh ta' ilma, ma jaffettwax il-validita` tal-holqien ta' tali servitu`, inkwantu ghandha titqies operattiva wkoll fir-rigward ta' terzi.

L-appellanti jargumentaw li l-ewwel Qorti trattat l-akkwist ta' immobbli bhala dritt ta' proprjeta` li fih aktar importanza mid-dritt ta' servitu`, u filwaqt li huma jikkoncedu li ekonomikament hemm distakk fil-valur ekonomiku bejn it-tnejn, fl-istess waqt, servitu` tawmenta l-valur tal-fond

dominanti u inversament tnaqqas dak tal-fond servjenti. Madanakollu jishqu fuq il-fatt li d-dritt ta’ kull servitu` huwa distint fih innifsu mid-dritt ta’ proprjeta` u ghalkemm iz-zewg drittijiet jistghu joriginaw mill-istess kuntratt pubbliku, huma zewg drittijiet reali distinti minn xulxin li fihom infushom jimmeritaw li jissemmew it-tnejn fin-nota ta’ insinwa.

Illi huwa ritenut illi meta fil-kuntratt tal-25 ta’ Novembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, il-kjamati in kawza bieghu zewg porzjonijiet art rispettivament liz-zewg konvenuti, u meta fih jinghad ukoll: *“Illi fil-qasma tal-hajt divizorju bejn il-porzjoni diviza li ser tigi trasferita lill-mizzewgin Borg u l-bqija tal-gardin, li ser jibqa’ mal-imsemmija dar hemm giebja taht l-art. Qieghed jigi miftiehem illi l-mizzewgin Borg ikunu jistghu jerfghu l-ilma minn din il-giebja u hekk ukoll ikunu jistghu jerfghu l-ilma x-xerrejja mizzewgin Cilia izda dawn ikunu jridu spejjez taghhom jghaddu ‘pipe’ mill-giebja ghall-porzjoni taghhom. Kemm il-mizzewgin Borg u kemm il-mizzewgin Cilia jkunu jistghu jaghmlu uzu mill-ilma tal-imsemmija giebja ghall-irrigazzjoni tal-prodotti agrikoli li jkollhom fil-porzjoni diviza lil kull wiehed minnhom trasferita kif fuq imsemmi u ghall-ebda skop jew uzu iehor. Billi l-giebja hija taht l-art ix-xerreja kemm naha u kemm ohra jistghu jikkomunikaw mal-giebja b’“pipe’”,* minn dan it-test huwa car x’kienet l-intenzjoni tal-partijiet, fis-sens li mill-qari tieghu huwa ovvju li l-kjamati in kawza kienu qeghdin permezz l-istess kuntratt ta’ bejgh, jikkostitwixxu dritt ta’ servitu` favur

tal-kompraturi ghall-uzu tal-ilma mill-giebja sottostanti l-proprjeta` li dak iz-zmien kienet taghhom. Dan qieghed jinghad ukoll peress li a bazi tal-principju *pacta sunt servanda,* il-partijiet kienu cari li l-konvenuti minn dakinhar 'il quddiem kellhom dritt li jerfghu l-ilma, minghajr ebda restrizzjoni ta' zmien. L-unika restrizzjoni pattwita hi li tali ilma ried jintuza biss ghal skopijiet agrikoli.

Issa kif rajna l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili apparti li jipprovdi li servitu` trid bil-fors titnissel minn att pubbliku u dan taht piena ta' nullita`, jinghad ukoll illi tali servitu`: "*ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma' l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skont l-Artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att"*.

Illi mhux kontestat li n-nota tal-insinwa saret, izda l-argument shih tal-appellanti jiccentra fuq jekk in-nota li saret tissodisfax id-dispozizzjonijiet tal-ligi. L-appellanti hawnhekk jirreferu ghall-Artikolu 330 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

> "*(2) In-nota għall-insinwa tal-att għandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif miġjuba f'dak l-att, id-data u x-xorta tal-att, u tismija tal-ħaġa li għaliha l-att jirriferixxi skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, u għandha tkun iffirmata min-nutar li jkun irċieva l-att.*"

Dawn il-kriterji sanciti fil-provvediment tal-ligi jirrizulta li gew osservati fin-nota in ezami. Inoltre l-provvedimenti fil-ligi dwar ir-Registru Pubbliku (Kap. 56 tal-Ligijiet ta' Malta) li ghandhom jigu osservati ghall-

iskopijiet ta' dan l-artikolu, senjatament l-Artikoli 7 u 8 tal-istess Att jipprovdu ghar-regoli dwar l-indikazzjoni ta' immobbli u x'dettalji ghandu jkun fiha n-nota ta' insinwa, liema rekwiziti wkoll gew pjenament sodisfatti.

Inoltre fuq dan il-punt, din il-Qorti ser tirriproduci silta mis-sentenza tal-ewwel Qorti u taghmilha taghha peress li taqbel pjenament maghha:

> "*Fil-kaz in ezami, id-diffikulta` tinqala' peress illi, ghalkemm l-att gie insinwat u n-nota giet registrata, din tal-ahhar ma taghmilx referenza specifika ghall-fakulta' tat-tehid tal-ilma, ghalkemm issemmi "taht il-kundizzjonijiet indikati fl-att".*
>
> "*Il-Qorti tal-Appell fil-kawza Fenech vs. A & R Mercieca Limited fit-22 ta' Mejju 2008, li kienet tinvolvi sitwazzjoni simili, kellha dan xi tghid:*
>
> "*Issa f'dan il-kaz, dawn ir-rekwiziti gew osservati. L-att li holoq is-servitu`, dak tas-27 ta' Marzu 1992, gie regolarment insinwat, u ghalkemm fin-nota tal-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu` in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tieghu.*
>
> "*Persuna li se takkwista proprjeta` m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta' dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu."*
>
> "*Ghamlet taghha ukoll, il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, fejn intqal illi:*
>
> > "*Min-naha l-ohra, id-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-dikjarazzjoni huma kienu qed jixtru hazin (ara Sentenza App W. Borg vs. V. Stivala 6/10/99) u dana billi skont il-principju applikabbli "nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet."*
>
> "*Minn dan issegwi ghalhekk, il-validita` tal-kreazzjoni tas-servitu`, fatt dan li jgib fix-xejn l-argument tal-atturi odjerni li d-dritt moghti lill-*

konvenuti minn Helen Zammit holoq biss obbligazzjoni personali u ma jregix 'erga omnes'".

Irid jinghad ukoll li l-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti, hawn appena citata, taghmel dawk l-osservazzjonijiet indikati, proprju wara ezami tad-dispozizzjonijiet tal-ligi taht l-Artikoli 7 u 8 tal-imsemmi Kap. 56 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-appellanti jghaddu sabiex jaghmlu rassenja ta' dispozizzjonijet ohra tal-ligi fosthom dik li tirregola l-professjoni notarili u cioe` Kap. 55 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jishqu li d-dettalji fin-nota ta' insinwa ghandhom jirreferu specifikament ghas-servitu` kostitwita permezz ta' kuntratt pubbliku, liema nota ghandha taghti deskrizzjoni bir-reqqa tal-hwejjeg li fuqhom ikun l-att. Skont l-appellanti l-ligi tirrikjedi li meta tigi ikkreata servitu` ghandu jkun hemm deskrizzjoni dettaljata fin-nota ta' insinwa sabiex din is-servitu` jkollha effett fuq terzi. L-appellanti jsostnu li ladarba m'hemmx tali deskrizzjoni, ghalhekk ma jistax ikun hemm, fil-kaz in ezami, servitu` reali, izda li hemm biss kundizzjoni ta' natura personali bejn il-kontraenti biss u kwindi ma sservi ta' ebda rabta u mhix vinkolanti fuq is-successuri fit-titolu taghhom sakemm tali kundizzjoni ma tergax tigi riprodotta f'kuntratti sussegwenti (inkluz taghhom) ta' trasferiment, liema fatt ma sehhx fil-kaz in ezami. Ghalhekk l-appellanti jghidu li mhux marbutin bil-kundizzjoni in kwistjoni.

B'referenza ghas-sottomissjonijiet tal-appellanti kif kontenuti fir-rikors ta' appell taghhom ghandu jigi ribadit li n-nota ta' insinwa in ezami fil-fatt issemmi "*taht il-kundizzjonijiet indikati fl-att*". Illi kif ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru 2004, fl-ismijiet **Mace Developments Limited v. Ramla Development Company Limited:**

> *"Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti li huma ma kenux jafu b'dawn il-limitazzjonijiet, il-konvenuti kellhom l-obbligu li jiehdu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassikuraw ruhhom li dak li kienu qed jixtru ma kienx milqut minn xi restrizzjonjiet (ara sentenza Darmanin vs Zammit App 20/4/95."*

Inoltre kif osservat mill-appellati, din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-25 ta' Marzu, 2011, fl-ismijiet **Charles Attard et v. Bernardette Licari et,** qalet ukoll:

> *"Kieku dawn (sc.ir-ricerki) saru kif kellhom isiru, wiehed kien jinduna li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi huma kienu nghataw l-uzu tal-bejt, ghalkemm mhux necessarjament il-proprjeta` ta' sehem.....Ghandu jinghad illi l-ligi stess fl-art. 458 u 996 (1) tal-Kodici Civili, trid li jigi "mnizzel fl-Ufficcju tar-Registru Pubbliku" jew insinwat, "il-kuntratt", i.e. l-att li johloq il-jedd in re u mhux il-jedd innifsu."*

Ghalhekk isegwi li l-att ippublikat fl-1994, bejn il-konvenuti u l-kjamati in kawza, debitament insinwat kif titlob il-ligi, ghandu jkollu effett ukoll fil-konfront tat-terzi, f'dan il-kaz l-atturi appellanti.

Illi t-tieni aggravju tal-atturi appellanti huwa msejjes fuq il-bazi li indipendentement min-nota ta' insinwa, il-kuntratt tal-konvenuti fil-fatt ma kienx johloq is-servitu` pretiza kif sostniet l-ewwel Qorti.

Filwaqt li l-atturi appellanti gustament iqabblu s-servitu` allegata mill-konvenuti ma' dik riferita fl-Artikolu 455 (3) tal-Kodici Civili senjatament dik ta' "*mili ta' ilma*", li hija definita bhala servitu` mhux kontinwa peress li hija ezercitata bl-intervent tal-bniedem ossija sid il-fond dominanti, tali servitu` tista' tigi stabbilita bis-sahha ta' titolu kif stabbilit bl-Artikolu 469 (1) tal-Kodici Civili. Indubbjament hija rilevanti wkoll il-gurisprudenza citata mill-appellanti in kwantu l-fatt li servitujiet diskontinwi bhal dik tal-mili ta' ilma, sew jekk ikunu apparenti kif ukoll jekk le, ma jistghux jigu stabbiliti minghajr titolu. Inoltre il-ligi, b'titolu kostituttiv ta' servitu` tifhem att pubbliku u huwa meqjus li minghajr att pubbliku, il-kostituzzjoni ta' servitu` hija nulla. **(**ara **Paolo Scerri et v. Carmelo Farrugia et**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Jannar, 1960). Madanakollu f'dan il-kaz id-dritt ta' mili ta' ilma jirrizulta minn att pubbliku u ghalhekk l-argument tal-appellanti ma jregix.

L-appellanti imbaghad filwaqt li jikkwotaw silta mis-sentenza ta' din il-Qorti, citata mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, dik fl-ismijiet **Philip Fenech et v. A& R Mercieca** tat-22 ta' Mejju, 2008, fejn jinghad:

> *"Issa, f'dan il-kaz, din il-limitazzjoni mhux biss hija deskritta bhala servitu` fl-att kostituttiv; izda gew ukoll espressament identifikati l-fond dominanti li favur taghhom inholqot servitu`",*

L-appellanti jghaddu biex jargumentaw illi fl-att kostituttiv kellha tintuza specifikament il-kelma "*servitu`*" jew il-kelma "*dritt*" qabel il-kliem adoperati fil-kaz odjern ta' "*ikunu jistghu jerfghu l-ilma minn din il-giebja"* sabiex ikun eliminat kull ekwivoku jew dubju, aktar u aktar meta wiehed jikkonsidra li kuntratti pubblici huma redatti minn persuni legali bhal ma huma n-Nutara.

Illi huwa ritenut illi filwaqt li t-termini adoperati f'kuntratti ghandhom idejalment ikunu cari u inekwivoci, ghandu jinghad illi l-ligi ma tehtiegx tassattivament l-uzu tal-kliem kif suggerit mill-appellanti. Inoltre kif intqal qabel, din il-Qorti hija konvinta li permezz tal-kuntratt in ezami inholqot s-servitu` hekk kif dispost mil-ligi, partikolarment meta l-Qorti tqis ix-xhieda tal-partijiet komparenti fuq l-imsemmi att tal-1994, johrog bic-car l-intenzjoni taghhom kienet dik li tinholoq servitu`. Hawnhekk issir referenza ghax-xhieda permezz ta' affidavit tal-kjamata in kawza Helen Aquilina li dehret fuq il-kuntratt f'isimha u f'isem uliedha sabiex tbigh il-proprjeta` lill-konvenuti. Hija ttenni li tat lill-konvenuti **<u>d-dritt</u>** illi jigbdu l-ilma mill-giebja sottostanti l-proprjeta` 159, Triq il-Kbira, Haz-Zebbug. Din il-Qorti ttenni li mill-kuntratt in ezami, kif ukoll minn ezami tax-xhieda li ma gietx kontradetta, ma jirrizulta li saret ebda restrizzjoni fuq dan id-

dritt li jindika xi limitazzjoni ta' zmien jew li jindika li dan kien xi favur personali kif jittantaw jghidu l-appellanti.

L-appellanti jtennu li servitu` predjali hija dritt reali u ghalhekk l-import u l-essenza proprju taghha huma li tali dritt huwa marbut mal-fond u mhux mal-persuna li akkwistat il-fond u jargumentaw a bazi ta' siltiet ta' xhieda li fil-kuntratt de quo l-kliem uzat jorbot il-fakolta` specifikament u personalment a favur tal-konvenuti Borg u Cilia u ghalhekk jargumentaw li ma nholoq ebda dritt reali ta' servitu`. Madanakollu minn ezami tat-test tas-silta tal-kuntratt, qabel citata, tal-25 ta' Novembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, kif tajjeb jikkontendu l-appellati jissemmew il-punti kardinali li bihom tigi kostitwita servitu` u cioe` (1) id-dritt mahluq li jikkonsisti f'li jintrefa l-ilma; (2) il-fond dominanti, senjatament il-proprjeta` konsistenti fil-porzjoni diviza trasferita bl-istess kuntratt lill-konvenuti u (3) il-fond servjenti ossia l-fond fejn tinsab il-giebja, taht il-gardin li zammet il-kjamata in kawza, illum proprjeta` tal-atturi appellanti.

Dawn huma kundizzjonijiet li jirreferu ghall-art li giet koncessa u mhux personalment ghall-konvenuti. Id-dritt li nghataw il-konvenuti biex jerfghu l-ilma hija kondizzjoni li tolqot principalment il-fond qabel appartenenti lill-kjamati in kawza, illum proprjeta` tal-atturi, kondizzjoni li tista' tigi imposta u tista' titqies bhala servitu` imposta fuq l-art,

proprjeta` tal-atturi. Ghalkemm l-atturi fir-rikors ta' appell taghhom isostnu li l-kundizzjoni in kwistjoni ma tammontax ghall-kostituzzjoni ta servitu` izda tammonta biss ghall-kreazzjoni ta' dritt personali bejn il-komparenti fuq il-kuntratt li m'ghandux jorbot lilhom, fil-kuntratt in ezami, pero`, meta giet ikkreata l-obbligazzjoni, din intrabtet mal-art u m'hemmx dubju dwar liema proprjeta` giet vantaggata meta kienet qed tigi kostitwita din l-istess obbligazzjoni.

Illi lanqas ma jiswa l-argument tal-appellanti li l-metodu li gie uzat mill-konvenuti sabiex jigi installat is-servizz u partikolarment il-pajp li ma kienx sigillat bis-siment u li nuqqas ta' sigill f'dak li hu tikhil, jindika nuqqas ta' permanenza fl-intenzjoni tal-konvenuti fil-pretensjoni taghhom ghat-tehid ta' ilma. Anzi sahansitra jirrizulta mill-istess xhieda citata mill-appellanti fir-rikors ta' appell taghhom li ghajr meta naqas l-ilma, il-konvenuti baqghu konsistentement jaghmlu uzu mill-ilma u wrew intenzjoni cara li huma fil-hsieb li jibqghu jaghmlu uzu mid-dritt taghhom, hekk kif moghti lilhom bl-istess kuntratt tal-1994.

Ladarba s-servitu` inholqot b'kuntratt, u kuntratt ghandu s-sahha ta' ligi (Artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili), ghandu dik is-sahha ghal dawk li kienu parti fil-kuntratt u ghas-successuri universali jew aventi kawza taghhom. Minkejja li l-kuntratt li holoq is-servitu` ma sarx bejn l-atturi u l-konvenuti, is-servitu` tibqa' tolqot il-proprjeta` wkoll f'idejn l-atturi. Huwa ritenut

ukoll li l-kuntratti jigu ezegwiti *in buona fede* u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha tal-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha u ma jistghux jithassru jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet jew ghal ragunijiet permessi bil-ligi. Fil-kuntratt in ezami m'hemmx dubju dwar l-ezistenza ta' servitu` u allura l-atturi bl-ebda mod ma jistghu jaghmlu xi haga li jnehhu dan id-dritt ta' irfigh ta' ilma jekk mhux bil-kunsens tal-konvenuti, kunsens li rrizulta car li ma nghatax.

Irid jinghad ukoll li inkwantu l-atturi jilmentaw mill-fatt li l-kuntratt taghhom, tas-26 ta' Lulju, 2000, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli, meta xtraw minghand il-kjamati in kawza, id-dar 159, fi Triq il-Kbira Haz-Zebbug, bil-gnien fuq wara u bid-drittijiet u pertinenzi kollha ma jsemmi xejn fir-rigward tad-dritt tal-konvenuti li jerfghu l-ilma mill-giebja issa proprjeta` taghhom, apparti li l-kuntratt tal-atturi mal-kjamati in kawza huwa *res inter alios acta,* dan ma jista' jippregudika bl-ebda mod lill-konvenuti u zgur li ma jgibx fix-xejn l-obbligazzjonijiet u d-drittijiet percepiti mill-konvenuti bis-sahha tal-kuntratt precedenti taghhom mal-kjamati in kawza u ghalhekk is-servitu` tibqa' tiggrava l-fond servjenti. Dan hu rifless ukoll fil-principju *nemo dat plus quam habet,* jigifieri illi l-kjamati in kawza ma setghux ibieghu aktar milli kellhom u, cioe`, fond suggett ghas-servitu` favur il-konvenuti li jerfghu l-ilma mill-giebja. Jekk xejn dan l-istat ta' fatt jaghti lill-atturi drittijiet ohra hekk kif kontemplati

taht l-Artikolu 1419 tal-Kodici Civili, li m'humiex il-mertu tal-kawza odjerna. Irrizulta wkoll mill-kontro-ezami tal-attur, li m'hemmx proceduri ohra fil-konfront tal-kjamati in kawza fir-rigward il-kaz in ezami.

In kwantu l-atturi appellanti jishqu illi l-massimu li kellhom il-konvenuti kienet biss obbligazzjoni personali ta' irfigh ta' ilma mill-giebja, illum proprjeta` taghhom, u mhux dritt "*erga omnes*", liema obbligu intemm hekk kif il-kjamati in kawza bieghu d-dar bil-gnien u l-giebja lill-atturi, gie rilevat hekk mill-gurisprudenza fir-rigward ta' obbligazzjonijiet personali, partikolarment minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Novembru, 2009, fil-kawza fl-ismijiet: **Martin Valentino et v. Michael Stivala et** fejn kien ritenut illi:

> *"Veru li meta l-atturi xtraw il-fond, it-tieqa kienet gia` tezisti, izda dan bl-ebda mod ma jfisser li huma jridu jaccettaw dak l-istat ta' fatt, ladarba irrizulta li din it-tieqa ma kienitx infethet b'sahha ta' xi titolu. Persuna, per ezempju, li tixtri fond okkupat b'persuna ohra li dahlet fil-fond b'semplici tolleranza tal-proprjetarju precedenti, mhix obbligata thalli lil dik it-terza persuna tibqa' in okkupazzjoni tal-fond, u tista' tagixxi ghall-izgumbrament taghha peress li t-terz ikun bla titolu.*
>
> "*Il-kunsens li setghu taw l-awturi tal-atturi ghall-ftuh tat-tieqa, jista', se mai, jaghti lok ghall-obbligazzjoni personali, li pero` ma torbotx lil min jigi warajhom fil pussess tal-proprjeta`. Hekk fil-kaz **Galea v. Galea**, deciza minn din il-Qorti fid-29 ta' Novembru, 1948, intqal li l-uzu ta' passagg minn gabilott ghal zmien twil jikkrea biss tolleranza jew se mai obbligazzjoni personali, li ma tivvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-ghalqa wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu. Dan l-uzu l-attwali possessur jista' jwaqqfu jew jghamel li jieqaf meta jrid. Hekk ukoll il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Degiorgio v. Zammit Tabona et**, deciza fil-15 ta' Ottubru, 1982, osservat li meta gar jippermetti t-tgawdija ta' servizz, ma tinholoq ebda servitu` meta ma jkun hemm la titolu u lanqas l-mghodija taz-zmien bizzejjed biex jigi akkwistat dritt bis-sahha tal-preskrizzjoni. Fil-kawza **Borg v. Refalo**, deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Ottubru, 1997, intqal li l-fatt li persuna tat permess lill-gar taghha biex din tppoggi tank tal-ilma fuq il-bejt taghha, fin-nuqqas*

> *ta' kuntratt pubbliku, dak il-gar ma jakwista ebda drittijiet fuq il-proprjeta` tal-persuna l-ohra, li tista', meta trid, titlob lill-gar inehhi l-istess tank, (ara wkoll **Muscat Scerri v. Montebello**, deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Ottubru, 1987, u **Schembri v. Camilleri**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Jannar, 1999).*"

Din il-gurisprudenza appena citata tkompli ssahhah l-argument principali tal-konvenuti appellati li gialadarba d-dritt taghhom jirrizulta minn kuntratt pubbliku, debitament insinwat kif titlob il-ligi, il-kaz odjern jitratta dritt predjali u mhux wiehed personali jew obbligazzjoni bbazata fuq mera tolleranza.

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma illi l-artijiet tal-konvenuti igawdu dritt reali ta' servitu` vera u proprja, li jerfghu l-ilma mill-giebja li hemm fil-proprjeta` tal-atturi appellanti. Lanqas ma hu relevanti l-argument tal-appellanti li l-konvenuti appellati ppruvaw jaghtu l-impressjoni jew b'xi mod iehor qarrqu bl-atturi billi tawhom x'jifhmu li ghandhom sehem mill-proprjeta` tal-atturi in kwantu ghall-giebja sottostanti, peress li l-jedd li qeghdin jivvantaw il-konvenuti appellati jirrizulta car li mhux wiehed ta' komproprjeta` izda ta' servitu`. Ghalhekk wara li ezaminat l-atti kollha tal-kawza, din il-Qorti, bhal dik ta' qabilha, waslet ghall-konkluzjoni li l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw id-dritt taghhom tas-servitu` ta' mili ta' ilma.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mir-rikorrenti billi <u>tichad</u> l-istess, bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza, inkluzi

dawk in prim istanza, jithallsu mill-istess rikorrenti, salv li l-kjamati in kawza ghandhom ibatu l-ispejjez taghhom f'din l-istanza, peress li l-appellanti fir-rikors tal-appell taghhom iddikjaraw li l-appell kien qieghed isir biss fil-konfront tal-konvenuti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df