



QORTI CIVILI – PRIM’AWLA
ONOR. IMHALLEF DR. MIRIAM HAYMAN LL.D.

Rikors Guramentat Nru.: 122/2016MH

Illum, 15 ta’ Novembru, 2017

**Dottor in Medicina Hector Spiteri (K.I. 646255M) u Nadine Spiteri
(K.I.48260M)**

vs

**Lars Goran Berglund (K.I. 0023715A) u Kerstin Anita Berglund (K.I.
0023716A)**

Il-Qorti;

Rat **ir-Rikors Guramentat tal-atturi tas-16 ta’ Frar 2016** permezz ta’ liema ppremettew:

“Illi b’kuntratt tat-2 ta’ Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo r-rikorrenti atturi akkwistaw l-appartament numru 5 fil-hames sular (4th Floor) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti bil-garage complex sottostanti, minghajr numru ufficjali f’Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema formanti parti minn blokk ta’ appartamenti li gie mibni fuq is-sit fejn qabel kien hemm il-fondi 42,43, 44 fl-istess triq u jmiss dan il-blokk bini mil-Lvant ma’ triq, Tramuntana ma’ proprjeta’ ta’ Charles Aquilina u s-successuri

tieghu fit-titolu u Nofsinhar ma' proprjeta' ta' Angelo Bartolo inkluz ma' dan l-appartament il-kamra zghira hdejn il-lift fil-livell tal-hames sular kif ukoll il-lock up garage. Illi dan il-bejgh tal-appartament u garage inbiegh bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha fosthom id-dritt ta' servitu' fuq il-bejt ta' l-istess blokka ta' appartamenti li ma jista' jsir l-ebda bini li kopja tieghu ai termini ta' klawzola 16 ta' l-istess kuntratt u li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **dokument A**.

Illi oltre s-servitujiet naxxenti mill-posizzjoni tal-appartament mal-appartamenti l-ohra fl-istess blokka u dan ai termin ta' klawzola (6) tad-dokument A, oltre li ai termini ta' klawzola (16) tal-istess kuntratt fuq imsemmi hemm stipulat illi 'the air space of the penthouse on the upper most floor may not be developed, and this was constituted originally by the developer by way of servitude, the dominant tenement being the flat transferred and the servient tenement being the said airspace, which airspace has the same boundaries of the block'.

Illi dan il-fond inxtara minghand Mark u Claire Sapienza li minn naha taghhom akkwistaw il-proprjeta' mis-sidien originali tal-fondi 42,43,44 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema ossija minghand Andrew u Pauline Pace li bnew il-blokka in kwistjoni u li mponew is-servitu' fuq imsemmi a favur il-konjugi Sapienza u l-avventi kawza minnhom u dan b'kuntratt tas-27 ta' Frar 1998 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' hawn anness u mmarkat bhala **dokument B**.

Illi ai termini ta' klawzola (13) tad-dokument B ossija l-kuntratt tal-akkwist tal-konjugi Sapienza hawn anness hemm stipulat is-segwent i illi 'the airspace of the penthouse on the upper most floor may not be developed by the vendor proprio et nomine' (u cioe Andrew u Pauline Pace) their successors in title or

their assignees, and this condition is being stipulated by way of a servitude being constituted hereon, the dominant tenement being the flat transferred by virtue of this deed, and the servient tenement being the said airspace, which airspace has the same boundaries as the block or more accurate boundaries. The consideration for this servitude is included in the price above stipulated'.

Illi ghaldaqstant il-konjugi Andrew u Pauline Pace kkostitwew is-servitu' odjern fuq l-arja tal-penthouse proprjeta' llum tal-intimati u li dak iz-zmien kienet ghadha proprjeta' tal-konjugi Pace u dan bil-kuntratt fuq imsemmi.

*Illi l-imsemmija Andrew u Pauline Pace sussegwentement ghal vendita tal-appartament in kwistjoni ossija llum tal-atturi u dan lill-antekawza taghhom il-konjugi Sapienza b'kuntratt tal-4 ta' Gunju 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala **dokument C** bieghu lill-antekawza tal-intimati l-appartament numru (6) Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema u dan lil Sofia Naushaba Syed.*

Illi l-kuntratt tal-provenjenza tal-atturi huwa antecedenti ghall-kuntratt tal-provenjenza tal-intimati u ghalhekk is-servitu' imposta a favur l-atturi fuq l-arja tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti in kwistjoni kienet tezisti qabel it-trasferiment tal-penthouse in kwistjoni lil Sofia Naushaba Syed.

Illi s-sidien originali tal-appartament tar-rikorrenti ossija l-konjugi Pace kienu l-istess sidien originali tal-appartament tal-intimati u li kienu huma Andrew u Pauline Pace li kkostitwew favur l-appartament numru 5 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema proprjeta' tar-rikorrenti s-servitu' imposta fuq l-appartament 6, Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema proprjeta' tal-intimati.

*Illi l-intimati akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni mill-eredi ta' Sofia Naushaba Syed b'kuntratt tad-9 ta' Gunju 2006 fl-atti tan-Nutar Clarissa Cuschieri hawn anness u mmarkat bhala **dokument D**.*

Illi ghalhekk id-drittijiet, obbligi, servitu', gravami u oneri tal-proprjeta' tal-intimati fuq l-apartament numru (6) Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema huma naxxenti minn kuntratt ta' provenjenza tal-4 ta' Gunju 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin u ghalhekk is-servitu' li ghandhom l-atturi rikorrenti fuq l-arja tal-bejt tal-penthouse f' Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema giet kostitwita mis-sidien originali tal-blokka Andrew u Pauline Pace u hija antecedenti mhux biss ghall-akkwist tal-intimati imma ukoll ghall-akkwist tal-vendituri taghhom ossija Sofia Naushaba Syed mill-istess konjugi Andrew u Pauline Pace.

*Illi l-intimati ad insaputa tal-atturi rikorrenti bnew fuq l-arja tal-penthouse in kwistjoni kamra tal-injam minkejja l-projbizzjonijiet u s-servitu' kostitwita bil-kuntratt tas-27 ta' Frar 1998 fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' hawn anness u mmarkat bhala **dokument B** li kienu jimpeduhom milli jizviluppaw l-istess airspace tal-penthouse in kwistjoni, proprjeta' ta' l-intimati u dan stante li l-izvilupp li ghamiltu, ma kienx konsentit u huwa abbusiv u llegali ghax impedit bis-servitu' favur il-proprjeta' tal-atturi.*

*Illi r-rikorrenti b'ittra tat-13 ta' Awissu 2014 u tat-22 ta' Dicembru 2014 hawn annessi u mmarkati bhala **dokumenti E u F** u ittra ufficjali tat-3 ta' Lulju 2015 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala **dokument G** interpellaw lill-intimati sabiex iwaqqghu l-kostruzzjonijiet kollha li nbnew fuq il-bejt tal-penthouse u dan fi zmien qasir u perentorju.*

Illi minkejja dan, huma ma waqqghux dawn il-kostruzzjonijiet mibnija mill-intimati b' mod abbusiv u llegali anke minghajr il-permessi necessarji tal-MEPA u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjon necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premissi ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

- 1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi ghandhom dritt ta' servitu' favur il-proprjeta' taghhom ossija appartement 5 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema akkwistat minnhom b'kuntratt tat-2 ta' Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, dokument A fil-process naxxenti minn kuntratt tas-27ta' Frar 1998 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' konsistenti li fl-arja tal-penthouse fis-sular l-iktar gholi tal-blokka tal-appartamenti ossija appartement 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema ma tistax tigi zviluppata mill-intimati jew mis-successuri taghhom fit-titolu jew mic-cedenti taghhom.*
- 2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-kostruzzjonijiet li saru fuq il-bejt tal-penthouse 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema proprjeta' ta' l-intimati mill-istess intimati huma abbusivi u llegali u jilledu d-drittijiet proprjetarji tal-atturi konsistenti fid-dritt li l-atturi ghandhom ta' servitu' li ma jimbenix kwalsiasi kostruzzjoni fl-istess airspace fuq il-penthouse, proprjeta' ta' l-intimati, u dan favur l-appartement numru 5 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema l-proprjeta' dominanti ta' l-atturi u l-proprjeta' servjenti tal-intimati u dan fuq l-arja tal-bejt tal-blokka ta' appartamenti proprjeta' tal-intimati.*

3. *Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn din il-Qorti jnehhu kull kostruzzjoni li talvolta huma ghandhom u/jew ghamlu u/jew li jippretendu li jistghu jaghmlu fuq il-bejt tal-penthouse proprjeta' tal-intimati u cioe apartament 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema konsistenti f'kamra ta' l-injam li wkoll giet mibnija minghajr il-permessi necessarji tal-MEPA.*
4. *Fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti biex jwaqqghu kull kostruzzjoni li talvolta huma ghandhom fuq il-bejt tal-penthouse proprjeta' taghom u cioe fuq l-apartament 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema konsistenti f' kamra ta' l-injam fuq l-istess bejt jaghmlu x-xogholijiet rimedjali a spejjez ta' l-istess intimati, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi imqabba minn din il-Qorti ghal dan l-iskop.*

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra legali tat-13ta' Awissu 2014, 22ta' Dicembru 2014 u tal-ittra ufficjali tat-3ta' Lulju 2015 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni."

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat **ir-Risposta Guramentata tal-konvenuti tal-4 ta' Mejju 2016¹** permezz ta' liema eccepew:

*"Illi l-kuntratt li permezz tieghu gie allegatament krejat is-servitu' tal-altius non tollendi huwa dak datat 27 ta' Frar 1998, fl-atti tan-Nutar Marco Burlo' esebit mill-istess atturi bhala **Dokument B**. Illi n-nota tal-insinwa ta' dan il-kuntratt hija monka u fil-fatt ma ssemmi ebda servitu'. B'hekk ma tikkreja l-ebda servitu' favur terzi, in vista tal-fatt illi li l-istess nota ta' insinwa, hawn*

¹ Fol 42 et seq

annessa bhala Dok. H imkien ma ssemmi li fil-fatt giet krejata xi servitu, u kwindi tali nota ta' insinwa, ai termini tal-artikolu 458 tal-Kap. 16 u ai termini tal-artikolu 8 tal-Kap. 56, ma tistax tigi meqjusa li holqot xi servitu' fil-konfront ta' xi terzi persuni (bhalma huma l-konvenuti).

*Illi fl-4 ta' Gunju 1998, permezz ta' Att fl-atti Tan-Nutar John Gambin (gia esebit bhala **Dokument C**), id-dante kawza tal-konvenuti – Sofia Naushaba Syed, akkwistat minghand Andrew u Pauline Pace, il-penthouse flat, internament immarkat numru 6 f' Sir Luigi Apartments, Sir Luigi Camilleri Street, Sliema u ai termini tal-klawzola 14 tal-istess kuntratt l-istess Sofia Naushaba Syed kienet akkwistat id-dritt li tizviluppa l-arja. Fil-fatt din il-klawzola taqra' hekk:*

“Purchaser hereby reserves for herself and for her successors-in-title and assignees and heirs the right to build in and to develop the airspace overlying the block in which case purchaser shall have the right to extend the stairwell, staircase, lift and lift-shaft, drains and drainage system, to service the new storeys, as well as the right of access to such further storeys and to make use of the common parts and of the common services of the block, the right to open windows onto existing shafts and to connect to the drains and drainage system, in which case purchaser will have the right and be obliged to transfer onto the new roof the facilities which the other flat owners have upon the existing roof at its expense.”

Illi dan ifisser illi meta l-arja, bid-dritt li tigi zviluppata giet akkwistata mid-dante kawza tal-konvenuti, is-servitu' ta' altius non tollendi kien ghadu ma giex validament krejat b'mod u manjiera li jorbot lid-dante kawza tal-konvenuti.

*Illi l-ewwel darba li s-servitu' ta' altius non tollendi jissemma kien permezz tan-nota tal-insinwa relattiva ghall-kuntratt in atti Nutar Henri Vassallo tat-2 ta' Jannar 2004 (esebita bhala **Dokument I**) meta Mark u Claire konjugi Sapienza bieghu lill-atturi; izda dan gara biss fis-7 ta' Jannar 2004, u sa' din id-data l-arja bid-dritt li tigi zviluppata kienet gia giet mibjugha. Barra minn hekk f'din in-nota tal-insinwa kien hemm referenza ghall-kuntratt antecedenti, li kif gie spjegat iktar' l fuq ma kienx hemm nota ta' insinwa kif tesigi l-ligi dwaru.*

*Illi l-konvenuti akkwistaw il-propjeta' bl-istess drittijiet li kellhom id-dante kawza taghhom fid-9 ta' Gunju 2006 (vide **Dokument D** esebit mill-atturi) u ghal darb'ohra rega' gie stipulat l-istess dritt ta' zvilupp li kellha Sofia Naushaba Syed.*

*Illi kien biss fl-10 ta' Awissu 2006 li l-atturi f'din il-kawza kienu ntebhu li s-servitu' li qed jittentaw jivvantaw permezz ta' din il-kawza ma kienx debitament registrat u vigenti u fil-fatt, kif jirrizulta min **Dokument J** hawn anness huma ghamlu korrezzjoni ghan-nota tal-insinwa tal-kuntratt tas-27 ta' Frar 1998, in atti Nutar Marco Burlo', u f'din in-nota tal-insinwa (tas-sena 2006) semmew ghall-ewwel darba il-krejjazzjoni ta' servitu' u qalu wkoll:*

“This note of enrollment has already been registered by note number two thousand seven hundred and fifty seven of the year one thousand nine hundred and ninety eight Ins. 2757/1998 whereby the conditions above mentioned were erroneously omitted.”

Illi b'hekk huwa car li anke l-istess atturi, jew id-dante kawza taghhom, qed jammettu li l-insinwa tas-servitu' kienet monka, tant li hassew il-htiega li jemendawha wara tmin snin, u jammettu li l-krejjazzjoni tas-servitu' “was erroneously omitted”.

Illi dan ifisser illi s-servitu li qed jivvantaw l-atturi vis a vis il-konvenuti gie registrat fl-10 t' Awissu 2006, meta l-konvenuti kienu ilhom li akkwistaw id-dritt li jizviluppaw l-arja in kwestjoni.

Illi jkun ukoll ingust ghall-ahhar kieku tigi milqugha t-talba tal-atturi, stante li meta l-konvenuti, jew l-awturi taghom, xtraw l-arja u hallsu l-prezz biex ikunu jistghu jizviluppaw l-istess, ma setghu qatt ikunu jafu li f'kuntratt (li ma jirrizultax mir-ricerki taghom) kien hemm klawzola li tipprojbixxi l-izvilupp tal-arja. B'hekk il-ligi tesigi specifikatament x'inhum l-effet tan-nota tal-insinwa u kif ghandha ssir, sabiex jigu proprju protetti nies bhall-konvenuti.

Illi b'hekk il-konvenuti ghandhom kull dritt li jizviluppaw l-arja, bl-iktar mod ampju u assolut, u t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.”

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-risposta guramentata.

Rat il-verbal tad-19 t'Ottubru 2016² permezz ta' liema d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx oggezzjoni li x-xhieda tinstema' bil-lingwa Ingliza wara li gie stabbilit li konvenuti ma jitkellmex bil-Malti.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda u l-affidavits prezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti kollha pprezentati mill-partijiet u d-digrietni relattivi.

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet waqt is-seduta tas-17 ta' Mejju 2017.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

² Fol 71

Ikkunsidrat:

Fil-kaz tal-lum l-atturi jivvantaw dritt ta' servitu' favur l-appartament proprjeta' taghhom, numru 5, formanti parti minn blokka appartamenti. Dan is-servitu', akkwistat minnhom fil-kuntratt ta' xiri kien stipulat ukoll fil-kuntratt tas-sidien predecessuri taghhom, il-konjugi Sapienza, li min ghandhom huma xtraw. Is-servitu' jikkonsisti fl-arja tal-bejt tal-blokka tal-appartamenti ma tistax tigi zviluppata. Huma jsostnu li sussegwentement ghal kostituzzjoni ta' din is-servitu', id-dante kawza tal-konvenuti xtraw l-appartament (*penthouse*) numru 6 u, nonostante li l-kuntratt ta' provenjenza tal-proprjeta' tal-atturi huwa antecedenti ghal dak tal-provenjenza tal-konvenuti, l-istess konvenuti pprocedew bil-bini ta' kamra fuq l-arja tieghu; dan bi pregudizzju ghad-dritt taghhom tas-servitu' msemmija. Huma qeghdin jitolbu lill-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenuti jnehhu kull kostruzzjoni li ghamlu jew jippretendu li jistghu jaghmlu fuq il-bejt tal-appartament taghhom.

Minn naha taghhom il-konvenuti jirribattu li n-Nota tal-Insinwa tal-kuntratt t'akkwist tas-sidien predecessuri tal-atturi ma ssemmi ebda servitu' u ghalhekk ma tistax tigi meqjusa li holqot xi servitu' fil-konfront ta' terzi. Fil-frattemp, id-dante kawza tal-konvenuti akkwistaw l-appartament numru 6 bid-dritt li jizviluppaw l-arja tal-bejt. Konsegwentement, fil-fehma tal-konvenuti, meta l-arja tal-bejt, bid-dritt tal-izvilupp, giet akkwistata mid-dante kawza tal-konvenuti, is-servitu' tal-*altius non tollendi* kien ghadu ma giex validament kreat b'mod u manjiera li jorbot lid-dante kawza tal-konvenuti. Kien snin wara li dan is-servitu' gie ndikat ghall-ewwel darba b'Nota tal-Insinwa. Huwa ingust ghalhekk, fil-fehma tal-konvenuti, jekk jintlaqghu t-talbiet attrici peress li meta huma jew l-awturi taghhom xtraw l-arja u hallsu l-prezz biex ikunu jistghu jizviluppaw l-istess, huma ma setghux ikunu jafu li f'kuntratt (li ma jirrizultax mir-ricerki taghhom) kien hemm klawsola li tipprojbixxi l-izvilupp ta' l-arja.

Jghidu li propju dan huwa l-iskop tal-ligi meta tispecifica x'inhum l-effett tan-Nota tal-Insinwa u kif ghandha ssir, sabiex jigu protetti terzi bhal konvenuti. Ghaldaqstant fil-fehma tal-konvenuti t-talbiet attrici m'humhiex meritati.

Ikkunsidrat:

Hemm qbil bejn il-partijiet dwar il-kronologija tal-fatti:

i. **Permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Mejju 1994³** fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani, Andrew u Pauline konjugi Pace xtraw minghand il-familja Bonnici Soler il-fondi numru 42,43, 44 fi Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema u floku bnew blokka appartamenti fosthom dawk mertu ta' dawn il-proceduri.

ii. **Permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Frar 1998⁴** fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo', Andrew u Pauline konjugi Pace bieghu lil Mark u Claire konjugi Sapienza (a) l-appartament numru 5, fil-hames sular (*4th floor*) tal-blokka appartamenti msemmija; u (b) *lock up garage* internament immarkat numru 2, kif ukoll kamra zghira annessa mieghu fil-kumpless tal-garaxxijiet sottostanti l-blokka t'appartamenti msemmija. Skont klawnsola 5 tal-ftehim, il-bejt u l-arja tal-blokka t'appartamenti kellhom jibqghu proprjeta' assoluta ta' Andrew u Pauline konjugi Pace u s-successuri tagghom fit-titolu u l-kompraturi, u s-successuri tagghom, ikollhom id-dritt biss ghall-uzu tal-bejt ghall-iskop ta' installazzjoni tat-tank tal-ilma, twahhil ta' aerial, antenna jew dixx tas-satellita kif ukoll ghall-manutenzjoni tagghom.

Klawnsola 13 tal-kuntratt imbaghad tghid hekk-

³ Dan il-kuntratt mhux esibit fl-atti imma saret referenza ghalih fil-provenjenza tal-kuntratti l-ohra esibiti fosthom dak a fol 10 tal-atti

⁴ Dok B - Fol 12 et seq

“The airspace of the penthouse on the uppermost level may not be developed by the vendor, proprio et nomine, their successors in title or their assignees, and this condition is being stipulated by way of a servitude being constituted thereon, the dominant tenement being the flat transferred by virtue of this deed, and the servient tenement being the said airspace, which airspace has the same boundaries as the block or more accurate boundaries. The consideration for this servitude is included in the price above stipulated.”⁵

iii. In-Nota tal-Insinwa tal-kuntratt tas-27 ta’ Frar 1998 saret fid-9 ta’ Marzu 1998⁶. Ma saret ebda referenza ghas-servitu’ li kienet indikata fi klawnsola 13 suriferita tal-kuntratt.

iv. Permezz ta’ kuntratt datat 4 ta’ Gunju 1998⁷ fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, Andrew u Pauline konjugi Pace bieghu lil Sofia Naushaba Syed l-appartament (penthouse) numru 6 fil-blokka appartamenti in kwistjoni. Inkluz fil-bejgh kien hemm (a) l-ownership esklussiv tat-terrazzin ta’ wara kif ukoll ta’ quddiem; (b) il-bejt u l-arja libera ta’ fuq il-blokka shiha; u (c) garaxx. Skont klawnsola 3 tal-ftehim, ghalkemm il-bejt u l-arja tal-blokka t’appartamenti kellhom jitqiesu bhala proprjeta’ assoluta tal-kompraturi, is-sidien tal-appartamenti sottostanti ghandhom id-dritt ghall-uzu tal-bejt ghall-iskop ta’ nstallazzjoni tat-tank tal-ilma, twahhil ta’ aerial, antenna jew dixx tas-satellita kif ukoll ghall-manutenzjoni tagghom.

Imbaghad, **klawsola 14** tal-kuntratt tghid hekk –

“Purchaser hereby reserves for herself and for her successors-in-title and assignees and heirs the right to build in and to develop the airspace overlying the block in which case purchaser shall have the right to extend the stairwell,

⁵ Enfasi ta’ din il-Qorti fuq il-konsiderazzjoni tal-prezz ta’ l-akkwist.

⁶ Fol 45 et seq

⁷ Dok C - Fol 19 et seq

staircase, lift and lift-shaft, drains and drainage system, to service the new storeys, as well as the right of access to such further storeys and to make use of the common parts and the common services of the block, and the right to open windows onto existing shafts and to connect the existing drains and drainage system, in which case purchaser will have the right and be obliged to transfer onto the new roof the facilities which the other flat owners have upon the existing roof and at her expense.”

v. **Permezz ta' kuntratt datat 2 ta' Jannar 2004** fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo⁸ l-atturi akkwistaw minghand Mark u Claire konjugi Sapienza l-appartament numru 5 fil-hames sular formanti parti mill-blokk ta' appartamenti in kwistjoni. Inkluz ma' dan l-appartament l-atturi akkwistaw ukoll il-*lock up garage* internament market numru 2, kif ukoll kamra zghira annessa mieghu fil-kumpless tal-garaxxijiet sottostanti l-blokka t'appartamenti msemmija. Illi dan il-bejgh sar bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha. Skont klawsola 9 tal-ftehim, il-bejt u l-arja tal-blokka t'appartamenti kellhom jibqghu proprjeta' assoluta ta' Andrew u Pauline konjugi Pace u s-successuri taghhom fit-titolu u l-kompraturi, u s-successuri taghhom, ikollhom id-dritt biss ghall-uzu tal-bejt ghall-iskop ta' installazzjoni tat-tank tal-ilma, twahhil ta' aerial, antenna jew dixx tas-satellita kif ukoll ghall-manutenzjoni taghhom.

Klawsola 16 tal-kuntratt imbaghad tghid hekk-

“The airspace of the penthouse on the uppermost level may not be developed, and this was constituted originally by the developer by way of servitude, the dominant tenement being the flat transferred and the servient tenement being the said airspace, which airspace has the same boundaries as the block⁹.”

⁸ Dok A a fol 6 et seq

⁹ Fol 10

vi. **In-Nota tal-Insinwa tal-kuntratt tat-2 ta' Jannar 2004 saret fis-7 ta' Jannar 2004¹⁰. F'din in-Nota saret referenza ghas-servitu' li kienet indikata fi klawsola 16 tal-kuntratt.**

vii. Permezz ta' **kuntratt datat 9 ta' Gunju 2006** fl-atti tan-Nutar Dottor Clarissa Cuschieri¹¹, Nighat Saba Syed ghan-nom u in rapprezentanza ta' Rehan Mustafa Syed bieghet lill-konvenuti Lars Goran u Kerstin Anita Berglund l-appartament penthouse numru 6 fil-blokka appartamenti in kwistjoni. Inkluz fil-bejgh kien hemm (a) l-ownership esklussiv tat-terrazzin ta' wara kif ukoll ta' quddiem; (b) il-bejt u l-arja libera ta' fuq il-blokka shiha; u (c) garaxx. Skont klawsola 3 tal-ftehim, ghalkemm il-bejt u l-arja tal-blokka t'appartamenti kellhom jitqiesu bhala proprjeta' assoluta tal-kompraturi, is-sidien tal-appartamenti sottostanti ghandhom id-dritt ghall-uzu tal-bejt ghall-iskop ta' installazzjoni tat-tank tal-ilma, twahhil ta' aerial, antenna jew dixx tas-satellita kif ukoll ghal manutenzjoni taghhom.

Imbaghad, **klawsola 10** tal-kuntratt tghid hekk –

“Purchasers reserve for themselves and for their successors-in-title and assignees and heirs the right to build in and to develop the airspace overlying the block in which case purchasers shall have the right to extend the stairwell, staircase, lift and lift-shaft, drains and drainage system, to service the new storeys, as well as the right of access to such further storeys and to make use of the common parts and the common services of the block, and the right to open windows onto existing shafts and to connect the existing drains and drainage system, in which case purchaser will have the right and be obliged to transfer onto the new roof the facilities which the other flat owners have upon the existing roof and at her expense.”

¹⁰ Fol 47 et seq

¹¹ Fol 54 et seq

viii. Permezz ta' Nota tal-Insinwa datata 10 t'Awissu 2006¹² saret korrezzjoni tan-Nota tal-Insinwa tal-kuntratt tas-27 ta' Frar 1998. Permezz ta' din il-korrezzjoni giet inserita r-referenza ghas-servitu' tal-*altius non tollendi* (paragrafu 11) fir-rigward tal-kuntratt bejn il-konjugi Pace u l-konjugi Sapienza tas-27 ta' Frar 1998. Fl-ahhar parti tan-Nota jinghad hekk –

“This note of enrolment has already been registered by note number two thousand seven hundred and fifty seven of the year one thousand nine hundred and ninety eight (Ins. 2757/1998) whereby the conditions above mentioned were erroneously omitted.”

Tressqu wkoll is-segwenti xhieda:

i. **L-attur Dr Hector Spiteri** xehed¹³ li l-appartament taghhom huwa sottopost ghal penthouse proprjeta' tal-konvenuti. Huwa kompla hekk –

“Illi jiena u marti konna ddecidejna li nakkwistaw dan l-appartament ghaliex fost ragunijiet ohra, is-sidien minghand minn xtrajna l-appartament taghna kienu nfirmawna illi fuq l-arja tal-penthouse ma tista ssir l-ebda kostruzzjoni ghaliex meta huma kienu akkwistaw il-fond taghhom, kienu mponew servitu' fuq l-izviluppatur tal-blokka li dak iz-zmien kien ghadu s-sid kemm tal-appartament 5, kif ukoll tal-penthouse numru 6.

Illi Mark Sapienza kien infurmani illi huwa kien eziga li tigi kreata din is-servitu' ghaliex huwa ma riedx illi jkun hemm kostruzzjoni ulterjuri fuq il-blokka. Sapienza nfirmawna ukoll illi hu kien effettivament hallas zejzed ghal dan

¹² Fol 49 et seq

¹³ Affidavit a fol 92 et seq

is-servitu' meta kien qieghed jinnegozja l-prezz ta' l-akkwist tal-appartament tieghu.

Illi dan il-fattur kien wiehed mir-ragunijiet il-ghaliex jiena u marti konna qbilna li nixtru din il-proprjeta' ...Ahna ma ridniex li jizdiedu appartamenti fil-blokka u ghalhekk il-projbizzjoni ta' kostruzzjoni kien fattur determinant fl-ghazla tal-proprjeta' taghna. Jiena u marti ukoll ma ridniex illi jkollna sit ta' kostruzzjoni ta' kull tip fuq il-bejt tal-blokka u ridna li l-blokka ta' l-appartamenti tibqa' kif inhi. Fuq kollox jiena hallast ghal din is-servitu' ukoll, tant li l-appartament tieghi, minkejja li xtrajtu sentejn qabel l-intimati, hallast ferm aktar ghalih.¹⁴

[.....]

Illi llum il-gurnata l-konjugi Berglund bnew fuq l-arja tal-penthouse, prattikament flatlet iehor ta' l-injam u hgieg bil-kostruzzjoni li ghamlu. Illi meta nghid injam dan mhux xi fibreboard jew xi njam irqiq imma saffi shah ta' njam ohxon daqs kantun, bil-cavity insulation ukoll. Illi f'dan il-flatlet..hemm id-dawl u l-kumditajiet l-ohra kollha tant li wiehed jista' facilment jghix f'din il-kostruzzjoni.

Illi l-kostruzzjoni li saret certament ma hijiex xi tip ta' kostruzzjoni temporanja billi hi ta' l-injam u l-hgieg imma hija permanenti....”

ii. Xehed ukoll **Mark Sapienza, s-sid predecessur tal-appartament numru 5**, bil-mezz tal-affidavit¹⁵. Huwa xehed li –

¹⁴ Enfasi tal-Qorti.

¹⁵ Fol 95

“..ahna mponentnilhom (lil Andrew u Pauline konjugi Pace) li huma ma jibnu xejn fuq din it-tali penthouse u ggarantilna dan b’servitu’ li gie registrat minn Nutar Marco Burlo’.

Illi sakemm domna proprjetarji ahna, fuq il-penthouse in kwistjoni ma kien hemm l-ebda struttura hliet ghat-tankijiet tal-ilma u l-aerials.

Illi wara li ahna konna akkwistajna l-proprjeta’ taghna minghand Andrew u Pauline Pace, il-konjugi Pace kienu bieghu l-istess penthouse li kienet iggib in-numru 6, Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema lil Sofia Naushaba Syed. Naf li hija akkwistat warajna l-fond in kwistjoni u mhux qabel l-akkwist taghna. Naf li hija akkwistat warajna l-fond in kwistjoni u mhux qabel l-akkwist taghna.

Illi meta gejna biex inbieghu l-fond in kwistjoni lil mizzewgin Hector u Nadine Spiteri, ahna mponentna l-istess obbligi u tajnihom l-istess drittijiet li ahna kellna fuq il-proprjeta’ in kwistjoni u ghalhekk ahna ttrasferejna ukoll is-servitu’ li ahna kellna favur taghna lil mizzewgin Spiteri biex b’hekk illum ahna ma fadlilna l-ebda proprjeta’ fil-blokka in kwistjoni.”

iii. Xehed **il-konvenut Lars Goran Berglund**¹⁶ li qal li qabel ma xtara l-penthouse in kwistjoni huwa kien ha pariri professjonali sabiex jassikura li ma kienx hemm ostakli ghax-xiri ta’ din il-proprjeta’ ghax ghalih l-arja u l-uzu tal-bejt kienu importanti hafna. Meta gie assikurat li ma kien hemm ebda problema huwa u martu procedew bix-xiri tal-fond. L-istat li fih sab il-fond kien tali li kellu bzonn rinnovament estensiv. Malli l-konvenuti bdew ix-xoghlijiet fuq dan ir-rinnovament fl-2006, ix-xhud gie avvicinat mill-attur Hector Spiteri li urih il-kuntratt t’akkwist tieghu u qallu li huwa kellu d-dritt ghall-uzu tal-bejt. Meta x-

¹⁶ Fol 101 et seq

xhud ra dan il-kuntratt huwa ma sabx klawsola li tghid li l-atturi setghu juzaw il-bejt izda wahda li tghid li ma setax isir zvilupp fuq il-bejt. Ghal konvenut, *“it was strange because I had carefully made the investigation by myself with two different lawyers.”*

Il-konvenut rega' ha parir legali iehor dwar dak li kien qed jinghad fil-kuntratt t'akkwist tal-atturi Spiteri u gie rakkomandat lilu li javvicina lin-Nutar Abela li l-ufficju tieghu kien ghamel ir-ricerki appoziti u rrediga l-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti. Meta ghamel dan, in-Nutar Abela rega' ghamel ricerka gdida u xorta ma rrizulta xejn. Fit-8 t'Awissu 2006 huwa mar flimkien mal-attur ghand in-Nutar Abela li minn naha tieghu irrizultalu li s-servitu' ma kienx insinwat fir-Registru Pubbliku u ghalhekk qal lill-attur li dan kien ifisser li mhix valida.

Huwa xehed ukoll li ghal hafna snin huwa kellu l-uzu tal-bejt u l-atturi qatt ma avvanzaw xi pretensjonijiet. Ir-relazzjoni bejn il-partijiet kienet tajba sakemm il-konvenut insista li jrid jixtri kelb; minn hemm bdew il-problemi. Fis-sena 2014 l-atturi bghatu ittra lill-konvenuti fejn interpellawhom biex fi zmien 3 ijiem inehhu kull struttura minn fuq il-bejt.

iv. Xehed ukoll in-**Nutar Joseph Abela**¹⁷ li kkonferma li n-Nutar li rredigiet il-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti kienet fl-epoka tahdem fl-ufficcju tieghu. Huwa xehed ukoll li xi gimghat jew xhur wara li sar dan il-kuntratt fl-2006 gie avvicinat mill-konvenut Berglund li qallu li kien gie rinfaccjat b'oggezzjoni mill-attur minhabba struttura li huwa kien bena fuq il-bejt tal-*penthouse*. Regghu saru r-ricerki u lin-Nutar irrizultalu li kollox kien korrett. Saret anke laqgha fl-ufficcju tieghu fejn attendew l-attur u l-konvenut fejn gie diskuss il-fatt li, kif sussegwentement irrizulta, is-servitu' li kienet giet krea ta favur is-sidien predecessuri tal-atturi fuq il-fond numru 5 ma kinitx giet registrata fin-

¹⁷ Seduta tas-17 ta' Mejju 2017 folio 127-146.

Nota tal-Insinwa ta' dak il-kuntratt. Huwa sahaq li ghalhekk ma kien hemm ebda mod kif nutar seta' jsir jaf b'tali servitu'. Wara din il-laqgħa l-attur ikkuntatja lin-Nutar tieghu u saret Nota ta' korrezzjoni fl-insinwa sabiex tigi inkorporata s-servitu'. In kontro-ezami, b'referenza għall-kuntratt t'akkwist tal-konvenuti tad-9 ta' Gunju 2006, mistoqsi jekk huwa kienx ra l-kuntratti msemmija fil-provenjenza, huwa qal li ma jiftakarx. Imbagħad, ix-xhud gie ripetutament mistoqsi jekk fir-ricerki li kien għamel, li jmorru lura sal-kuntratti tas-sidien originali, huwa kienx irrintraccja l-kostituzzjoni tas-servitu' favur l-appartament numru 5. Ir-risposta kienet li le imma fi kwalunkwe kaz din kienet irrelevanti għax fir-ricerki li kienu saru fir-Registru Pubbliku din is-servitu' ma kinitx giet originarjament registrata fin-Nota tal-Insinwa fil-kuntratt bejn il-konjugi Pace u l-konjugi Sapienza. Huwa kkonferma wkoll li ma kienx ra dan il-kuntratt partikolari. Fir-rigward ta' dan l-istess kuntratt intqal ukoll:

“Dr. Debono : Where in the searches it has transpired that Sapienza transpired bought the underlying property did you see the deed of acquisition between Sapienza and the spouses Pace?”

Witness (Nutar Joseph Abela); No

Dr. Debono : Is it correct to state that you should have seen the deed of acquisition?

Witness (Nutar Joseph Abela): No.

.....

Dr Edward Debono: Is it correct to state that you should have seen such deed of acquisition?

Witness: No.

Witness (Nutar Joseph Abela): Because, in the Note of Enrolment there was no reference (to the constitution of the servitude) and this is the crucial over here.”¹⁸

Ukoll ighid l-istess xhud, ghalhekk in-Nutar Abela, illi meta fil-laqgha minnu imsemmija bejn il-partijiet giet diskussa il-vertenza ta’ bejniethom illi ; “ ..we discussed the matter and I pointed out, that from the searches that we had done, there was no way that we would in any way be aware that there was any right in favour of Mr Spiteri on the roof.”¹⁹

v. **Oliver Magro ghan-nom tal-MEPA** xehed²⁰ illi l-konvenuta Anita Berglund kienet issottomettiet applikazzjoni fis-7 ta’ Jannar 2015 sabiex tissanzjona fost ohrajn xi modifiki interni fit-tqassim tal-appartament numru 6 fil-blokka in kwistjoni. Din l-applikazzjoni kienet rifjutata fl-4 ta’ Marzu 2016 u fl-epoka li nghatat ix-xhieda ta’ Magro f’Ottubru 2016 kien ghad hemm appell pendenti mill-konvenuti.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Mill-kronologija tal-kuntratti elenkati jirrizulta car li s-servitu’ favur is-sidien predecessuri tal-atturi, il-konjugi Sapienza, giet kreata **qabel** ma nbieghet il-*penthouse* lis-sid predecessur tal-konvenuti. Infatti, s-servitu’ a favur il-konjugi Sapienza fir-rigward tal-appartament numru 5 gie kostitwit fis-**27 ta’ Frar 1998** filwaqt li d-dritt ghall-izvilupp tal-*arja tal-penthouse* a favur Sofia Naushaba Syed fir-rigward tal-*penthouse* numru 6 gie kostitwit fl-**4 ta’ Gunju 1998**.

Izda, kronologikament ukoll, l-ewwel darba li ssir referenza ghas-servitu’ tal-*altius non tollendi* fir-Registru Pubbliku huwa fin-Nota tal-Insinwa tal-kuntratt

¹⁸ Fol 144

¹⁹ Fol 129

²⁰ Fol 72 et seq

tal-akkwist tal-atturi tat-2 ta' Jannar 2004, u dan **wara** li kien diga' sar il-bejgh tal-appartament numru 6, bid-dritt tal-izvilup tal-arja, lill-predecessur tal-konvenuti. Inoltre, l-korrezzjoni tan-Nota tal-Insinwa tal-kuntratt ta' kompro-vendita bejn il-konjugi Pace u l-konjugi Sapienza tas-27 ta' Frar 1998, fejn giet imbaghad inkluza s-servitu' in kwistjoni, saret circa xahrejn wara li l-konvenuti kienu diga' xtraw l-appartament numru 6 bid-dritt li jizviluppaw l-arja.

Il-kwistjoni fil-kaz tal-lum hija dwar l-effett legali li din il-kronologija tohloq fuq il-partijiet u cioe' jekk il-fatt li s-servitu' tal-*altius non tollendi* favur l-appartament numru 5 giet insinwata ghall-ewwel darba fir-Registru Pubbliku wara li kien diga' nbiegh l-appartament numru 6 bid-dritt tal-izvilupp tal-arja, jistax xorta jorbot lill-konvenuti bl-effetti legali ta' tali servitu', peress li skont il-kuntratti ta' kompro-vendita' li saru, tali servitu' kienet giet kostitwita' favur l-appartament numru 5 qabel ma nbiegh l-appartament numru 6.

L-atturi jinsistu li huwa l-kuntratt li jghodd u li n-Nota tal-Insinwa ma hijiex essenzjali ghall-ezistenza tas-servitu' u l-enforzabilita' taghha fuq terzi. Huma jiccitaw giurisprudenza li tafferma l-principju li f'kazijiet bhal dawn wiehed ghandu jistrieħ fuq l-att kostituttiv u mhux fuq in-Nota tal-Insinwa.

Minn naha l-ohra l-konvenuti jirribattu li s-servitu' in kwistjoni ma setax ikollha effetti legali fuq terzi qabel ma gie korrettement insinwat fir-Registru Pubbliku, u la din l-insinwa saret wara li diga' kien inbiegh l-appartament numru 6 bid-dritt li tigi zviluppata l-arja, l-atturi ma jistghux issa jivvantaw kontribom is-servitu' a favur l-appartament numru 5.

Il-Qorti tqis li s-soluzzjoni ghal din il-vertenza tinsab fl-interpretazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-ligi applikabbli.

Ligi

Jibda billi jinghad li skont **l-artikolu 400(1) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta)** –

"(a) Is-servitu` hija jedd stabbilit għall-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."

U l-artikolu 401 tal-Kodici ikompli hekk -

"Is-servitujiet jinholqu mil-ligi, jew mill-fatt tal-bniedem."

L-artikolu 458 tal-Kap. 16 imbagħad jgħid hekk -

"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-Registru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att."

L-artikolu 330 (2) tal-Kodici Civili jipprovdi li -

(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 jirreferixxi skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u għandha tkun iffirmata min-nutar li jkun irċieva l-att."

Inoltre, **l-artikolu 7 (a) tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku** (Kap 56 tal-Ligijiet ta' Malta) jgħid hekk –

"7. Fl-indikazzjoni ta' immobbli għandhom jitharsu dawn ir-regoli:

(a) fil-kaz 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;”

L-artikolu 8 tal-Att appena msemmi jkompli li –

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

Gurisprudenza

Il-Qrati tagħna diga' kellhom l-opportunita' li jagħtu l-interpretazzjoni tagħom ta' dawn id-disposizzjonijiet fil-kuntest ta' cirkustanzi simili għal dawk tal-lum:

Fil-kaz Joseph Abela et vs Philip Borg et deciz fid-29 ta' Jannar 2016²¹
ingħad hekk -

“Fil-kaz in ezami, id-diffikulta' tinqala' peress illi, ghalkemm l-att gie insinwat u n-nota giet registrata, din tal-ahhar ma tagħmilx referenza specifika għall-fakulta' tat-tehid tal-ilma, ghalkemm issemmi “taht il-kundizzjonijiet indikati fl-att”.

²¹ App Nru 942/06

*“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 transferre 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’ dispozizzjonijiet 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 sehxx 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 jiehdaw dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassikuraw ruhhom li dak li kienu qed jixtru ma kienx milqut minn xi restrizzjonijiet (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."

Il-kaz **Holdings Ltd et vs Veduta Estates Ltd et fis-27 ta' Frar 2014**²² kien jirrigwarda kwistjoni dwar servitu` negattiva fuq is-sitt appartamenti li jiffurmaw blokkja appartamenti, inkluz l-appartament proprjeta` tas-socjeta` konvenuta Veduta Estates Limited u dan fis-sens li dawn l-appartamenti ma setghux jintuzaw bhala "catering establishment" u/jew hanut.

Il-Qorti qalet hekk -

Servitu` tista` tkun affermattiva, meta taghti dritt lill-sid il-fond dominanti li jinqeda bil-fond servjenti, bhal ma huma d-dritt ta' passagg, id-dritt ta' prospett, id-dritt ta' mili ta' ilma u ohrajn, jew tista` tkun negattiva meta tikkonsisti fil-jedd li wiehed ma jhallix lill-sid il-fond servjenti jinqeda bih kif irid, bhal ma huwa d-dritt li tipprojbixxi wiehed jibni fuq certa art jew li ma jibnix aktar minn certu gholi jistabbilixxu kull servitu` li ma tkunx kuntrarja ghall-ordni pubbliku.

Skont l-artikolu 456(3) tal-Kap. 16 : "Is-servitujiet negattivi huma dawk li jikkonsistu fil-jedd li wiehed ma jhallix lil sid il-fond servjenti jinqeda bih kif irid." Ghaldaqstant l-izvantagg ghas-sid tal-fond servjenti jikkonsisti fl-obbligu li ma jaghmilx fil-proprjeta` tieghu dak li hu vvjetat.

[.....]

Fil-kaz odjern, ma jistax jinghad li s-servitu` ma jirrisultax fil-konfront tal-konvenuti, in kwantu gie kostitwit b'att pubbliku (ta' divizjoni) u saret l-iskrizzjoni kif titlob il-ligi. Is-sidien kollha huma obbligati li josservaw il-kondizzjonijiet stabbiliti fl-att tad-divizjoni in kwantu li dan jirrestringi l-uzu li

²² Cit Nru 134/06

jista' jsir minn kull appartement formanti parti mill-blokk. F'dan is-sens kull apparentament huwa fl-istess hin dominanti u servjenti. Sabiex titnehha din ir-restrizzjoni jenhtieg il-kunsens tas-sidien kollha tal-appartamenti fil-blokk li ghandu jinzamm ghall-skopijiet residenzjali, u huwa ovvju li din ir-restrizzjoni thares lil kull sid mill-inkonvenjent mahluq bl-uzu li qed jigi vjetat.

Skont l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili, sabiex is-servitu' tkun tiswa, jehtieg li minbarra li s-servitu' tirrizulta minn att pubbliku, trid tkun ukoll insinwata fir-Registru Pubbliku. B'din l-iskrizzjoni s-servitu' kkostitwit b'kuntratt ikollu effett anke fil-konfront ta' terzi.

Hu pacifiku li s-socjeta` konvenuta fil-kawza odjerna, taqa' fid-definizzjoni ta' "terzi", in kwantu ma kenitx parti ghall-kuntratt li bih giet stabbilita s-servitu'.

Skont l-artikolu 330(2) tal-Kap.16: - "In-nota ghall-insinwa tal-att ghandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif migjuba f'dak l-att, id-data u x-xorta tal-att, u tismija tal-haga li ghalha l-att jirriferrixxi skont id-dispozzjonijiet tal-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att."

*Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell, fit-22 ta' Mejju 2008, fil-kawza "**Philip Fenech et vs A & R Mercieca Limited**," gie kkonfermat li l-fatt li "fin-nota ta' l-insinwa ma hemmx referenza specifika ghas-servitu' in kwistjoni", xorta kienet 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). Fil-kaz in ezami ma tressqitx prova dwar in-nota tal-iskrizzjoni ghalkemm hu provat li l-att tad-divizjoni giet debitament insinwata.*

*Madanakollu huwa utili ghal din il-Qorti li taghmel riferenza ghal dak li intqal mill-Qorti ta' l-Appell, fil-kawza "**Fenech v Mercieca**" surriferrita, fejn issoktat tghid li "Persuna li se takkwista proprjeta` m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota ta' l-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*

registrar; 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."

Fil-kaz John Collison et vs Direttur tal-Ufficju kongunt et deciz fit-30 t'April 2009²³ li kien jirrigwarda servitu` predjali *non aedificandi* il-Qorti qalet li -

"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-akkwiredent 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 lil terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrar; 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."

A bazi ta' dawn l-istess principji, ma liema din il-Qorti hija konkordi, u li japplikaw mutatis mutandis ghal din il-kawza, dan il-ftehim huwa wiehed validu u kien ikkostitwixxa servitu` predjali non aedificandi a favur tal-utilisti tal-plots numru 288, u ghalhekk anke dan l-aggravju huwa michud."

Mill-gurisprudenza appena citata huwa car li l-principji li jemergu huma li:

i. L-ghan tan-Nota tal-Insinwa hu li taghti avviz lil terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrar;

²³ App Nru 1344/95

ii. Isegwi li dak li l-legislatur jesigi huwa li **l-kuntratt innifsu** (li fih tkun giet kostitwita s-servitu') jigi registrat fir-Registru Pubbliku permezz tan-Nota tal-insinwa.

ii. Persuna li se takkwista proprjeta' m'ghandhiex tistrieħ **BISS** fuq il-kontenut tan-Nota tal-Insinwa ta' kuntratti ta' trasferimenti u ta' proprjeta' ohra li jistghu jimpingu fuq id-drittijiet proprjetarji tagħha, izda għandha tezamina dawn il-kuntratti nfushom bil-kundizzjonijiet kollha li jirregolawhom.

Applikati dawn il-principji għall-kaz odjern jirrizulta li:

i. Partikolarment minn dak li xehed in-Nutar Abela u mill-kuntratt tal-akkwist innifsu tal-konvenuti jemergi li:

(a) Anke mill-provenjenza stess indikata f'dan l-istess kuntratt, il-konvenuti kellhom konozzenza tal-eżistenza tal-kuntratt originali tal-25 t'April 1994 meta l-konjugi Pace kienu akkwistaw minghand il-familja Bonnici Soler il-proprjeta' li fuqha sussegwentement inbniet il-blokka t'appartamenti in kwistjoni;

(b) Saru ricerki nutarili għall-konvenuti qabel ma akkwistaw l-appartament numru 6, liema ricerki saru wkoll fuq il-konjugi Pace u t-trasferimenti li huma kienu għamli;

(c) Izda dawn ir-ricerki kienu limitati għan-Noti tal-Insinwa tal-kuntratti ta' trasferiment li għamli l-konjugi Pace minghajr ma saret verifika ta' dawn il-kuntratti nfushom, liema verifika, kieku saret kienet certament twassal għall-għarfien dwar is-servitu' ta' *altius non tollendi* a favur l-appartament numru 5 li antecedentement għall-bejgh tal-appartament numru 6 kien diga' gie kostitwit mill-konjugi Pace stess;

(d) Mela kuntrarjament għal dak argumentat mill-konvenuti huma ma kinux fl-impossibilita' li jkunu jafu dwar il-kontenut tal-kuntratt t'akkwist tas-sidien predecessuri tal-atturi tas-27 ta' Frar 1998;

(e) Kien biss frott in-nuqqas ta' approfondiment mehtieg fir-ricerki maghmula ghall-konvenuti, kif delineat ripetutamente fil-gurisprudenza nostrana, li wasslet ghar-rizultat u d-dizgwid li llum spicca quddiem din il-Qorti.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li t-talbiet attrici huma gustifikati.

L-atturi ghandhom id-dritt ta' servitu' favur il-proprjeta' taghhom a tenur tal-kuntratt t'akkwist tat-2 ta' Jannar 2004, liema dritt gie originarjament koncess fil-kuntratt t'akkwist tal-predecessuri taghhom il-konjugi Sapienza tas-27 ta' Frar 1998. Dan id-dritt, kif deskritt fil-kuntratti msemmija jikkonsisti fis-servitu' li ma tigix zviluppata l-arja tal-appartament numru 6 mill-konvenuti, mill-predecessuri u mis-successuri taghhom.

L-ewwel talba sejra ghalhekk tigi milqugha.

Minn dan isegwi li anke l-bqija tat-talbiet attrici huma gustifikati. Il-konvenuti ma kellhom ebda jedd fil-ligi li jtellghu il-kostruzzjonijiet li saru fuq l-arja tal-appartament taghhom u ghalhekk dawn l-istrutturi ghandhom jitnehhew mill-konvenuti jew, fin-nuqqas, mill-atturi stess a spejjez tal-konvenuti.

Ghall-istess ragunijiet suesposti l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti sejr in jigu respinti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

2. Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-atturi ghandhom dritt ta' servitu' favur il-proprjeta' taghhom u cioe' l-appartament numru 5 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema akkwistat minnhom b'kuntratt tat-2 ta' Jannar 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo, naxxenti minn kuntratt tas-27 ta' Frar 1998 fl-atti tan-Nutar

Dottor Marco Burlo' konsistenti li fl-arja tal-penthouse fis-sular l-iktar gholi tal-blokka tal-appartamenti ossija appartament 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema ma tistax tigi zviluppata mill-intimati jew mis-sucsessuri taghhom fit-titolu jew mic-cedenti taghhom;

3. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara illi l-kostruzzjonijiet li saru fuq il-bejt tal-penthouse 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema proprjeta' ta' l-intimati mill-istess intimati huma abbusivi u illegali u jilledu d-drittijiet proprjetarji tal-atturi konsistenti fid-dritt li l-atturi ghandhom ta' servitu' li ma jimbenix kwalsiasi kostruzzjoni fl-istess airspace fuq il-penthouse, proprjeta' ta' l-intimati, u dan favur l-appartament numru 5 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema l-proprjeta' dominanti ta' l-atturi u l-proprjeta' servjenti tal-intimati u dan fuq l-arja tal-bejt tal-blokka t' appartamenti proprjeta' tal-intimati;

4. Tilqa' t-tielet talba attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien erba' xhur mill-lum inehhu kull kostruzzjoni li huma ghandhom fuq il-bejt tal-penthouse proprjeta' tal-intimati u cioe apartament 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema;

5. Sussidjarjament tilqa' r-raba' talba attrici u fin-nuqqas tal-konvenuti li jottempraw ruhhom fit-terminu moghti lilhom, tawtorizza lill-atturi biex iwaqqghu kull kostruzzjoni fuq il-bejt tal-penthouse u cioe' fuq l-appartament 6 Sir Luigi Apartments, Triq Sir Luigi Camilleri, tas-Sliema billi jaghmlu huma x-xogholijiet rimedjali mehtiega a spejjez ta' l-istess konvenuti. Ghal dan il-ghan, jekk issehh din l-eventwalita', l-Qorti

tinnomina lill-perit Mario Cassar sabiex jissorvelja dawn ix-xoghljiet bi spejjez ghall-konvenuti;

6. L-ispejjez tal-kawza inkluz tal-ittra ufficjali tat-3 ta' Lulju 2015 ikunu a karigu tal-konvenuti.

**Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imhallef**

**Kristie Xuereb
Dep. Reg.**