QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-18 TA' ĠUNJU 2020

Kawza Numru: 6

Rik. Gur. 52/2017 RGM

Fr Pierre Desira ghan-nom u in rapprezentanza tal-Provincja Agostinjana ta' Malta

vs.

1. BCD Projects Limited (C38742)
2. Jesmond Bonello (K.I. 360674M)

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors guramentat ta' Fr Pierre Desira** pprezentat fis-17 ta' Jannar, 2017 li permezz tieghu ippremetta u talab s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti *nomine* huwa l- Prokuratur tal-Provincja Agostinjana Maltija u ghalhekk huwa responsabbli mill-artijiet tal-Provincja;

2. Illi l-Provincja Agostinjana ta' Malta hija l-proprjetarja tal-art u bini li flimkien jikkonsistu fil-kunvent u kullegg ta' Santu Wistin gewwa Gwardamangia Hill, Pieta', liema proprjeta' kienet precedentament maghrufa bhala Villa Zammit. Ir-rikorrenti akkwistaw din il-proprjeta' minghand il-familja Zammit Tabona permezz ta' kuntratt ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef nhar id-disgha u ghoxrin (29) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u hamsa u sittin (1965), liema kuntratt jikkonferma l-ezistenza ta' *altius non tollendi* favur il-binja proprjeta' tar-rikorrenti. Id-deskrizzjoni tal-proprjeta' f'dan il-kuntratt di fatti tinkludi fiha is-segwenti, *"l-istess proprieta' tgawdi servitu' altius non tollendi fuq il-proprjeta' attigua in-naha t'isfel tat-triq u cioe' fuq il-proprjeta' okkupanti is-sit immarkat A,B,C,D fuq il-pjanta annessa mal-att tal-enfiteusi perpetwa ippublikat min-Nutar Giovanni Azzopardi fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju, tas-sena elf disgha mija sitta u ghoxrin (1926)"* (**Dok.A**);

3. Illi dan is-servitu *altius non tollendi* ilu jirrizulta sa minn meta proprju nholoq dan is-sit A,B,C,D permezz ta' kuntratt ppubblikat fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi in data wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u sitta u ghoxrin (1926) bejn Giuseppe Riccardo Bugeja rapprezentat minn Joseph Holland u Giuseppe Zammit Tabona. F'dan il-kuntratt jinghad hekk: *"Sul sito ABCD il Signor Holland nomine si obliga* ***di non costruire stabili ad un altezza maggiore di due piani*** *oltre il pianterreno [...]"* (**Dok.B**);

4. Illi d-dicitura ta' kuntratti sussegwenti li jirrigwardjaw proprju t-trasferiment ta' art parti mis-sit A,B,C,D hija cara u tkompli tikkonferma u tikkristallizza s-servitu reali ta' *altius non tollendi* li jikkolpixxi s-sit A,B,C,D: (i) Il-kuntratt b'att numru 421 ippublikat fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi in data 28 ta' Dicembru 1926 (**Dok.C**) jghid hekk "*Si dichiara che su* ***<u>esso sito</u>*** *non potranno erigere fabricate per piu' di tre piani di altezza compreso il pian terreno*"; (ii) Il-kuntratt b'att numru 422 ippublikat fl-atti tal-istess Nutar in data 28 ta' Dicembru 1926 (**Dok.D**) jaghmel precizament l-istess dikjarazzjoni;

(iii) Il-kuntratt b'att numru 423 ippublikat fl-atti tal-istess Nutar in data wkoll 28 ta' Dicembru 1926 (**Dok.E**) jghid hekk, *"Si dichiara in ultimo che su **esso sito** non si portranno erigere fabbriche per piu' di tre piani di altezza compreso il pian terrano"* (iv) Il-kuntratt b'att numru 108 ippublikat fl-atti tal-istess Nutar in data 9 ta' April 1927 (**Dok.F**) jghid hekk, *"In ultimo si dichiara e si conviene che nella erizione di fabbriche esso Schembri **o suoi aventi causa** non potranno erigere piu' di tre piani dal livello del Molo Pieta' compreso il pian terrano"*. Jidher bic-car ghalhekk illi kull akkwirent ta' kwalunkwe porzjon art kompriza fis-sit A,B,C,D kien dejjem ipprojbit milli jgholli l-bini tieghu iktar minn *"tre piani compreso il pianterreno"*;

5. Illi t-titolu ta' l-intimati fuq l-art mertu tal-kawza odjerna hija derivata minn kuntratt sureferit li jimponi s-servitu reali ta' *altius non tollendi*. Giuseppe Riccardo Bugeja, rapprezentat minn Joseph Holland, biegh plot ta' art parti mis-sit A,B,C,D lil Giuseppe Ebejer bis-sahha ta' kuntratt 422 ippublikat fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi in data 28 ta' Dicembru 1926 (**Dok.D**) bil-kundizzjoni specifika "*che su **esso sito** non potranno erigere fabricate per piu' di tre piani di altezza compreso il pian terreno"*;

6. Illi meta miet Giuseppe Ebejer jidher illi l-art mertu tal-kawza odjerna intirtet minn ibnu David Ebejer. Is-socjeta' intimata konsegwentament akkwistat din l-istess art fis-sit immarkat A,B,C,D minghand il-Prokuratur Legali Dr Carmen Depasquale bhala amministratrici tal-wirt ta' David Ebejer permezz ta' att ippubblikat fl-atti tan-Nutar Edward Flores nhar is-27 ta' Dicembru 2006 (**Dok.G**). Kienet is-socjeta' intimata akkwirenti illi f'dan il-kuntratt naqqset milli tezamina l-provenjenza tal-proprjeta' illi hija kienet qieghda takkwista, proprjeta' kolpita b'servitu *altius non tollendi* reali favur l-Provincja rikorrenti u li jirrizulta ezistenti sa mill-1926;

7. Illi minn tali provenjenza jirrizulta ampjament car illi l-proprjeta' tal-Provincja rikorrenti hija dominanti u ghandha favur taghha servitu fuq

l-arja tas-sit immarkat A,B,C,D fuq il-pjanta annessa mal-att tal-enfiteusi perpetwa ippublikat min-Nutar Giovanni Azzopardi fil-21 ta' Gunju, 1926 u kif ikkonfermat f'kull kuntratt sussegwenti kif indikat fir-raba' u s-sitt premessa;

8. Illi l-intimati inizzjaw diversi xogholijiet strutturali fil-fond taghhom. L-istess kostruzzjonijiet qed jilledu u ser ikomplu jilledu d-dritt ta' *altius non tollendi* favur il-Provincja rikorrenti peress illi diga nhargu l-permessi relattivi tal-Awtorita' tal-Ippjanar (PA) (gja MEPA), liema permessi madanakollu jinhargu *'saving third party rights'*;

9. Illi di fatti mill-permessi mahruga mill-PA (gja MEPA) jidher bic-car illi l-konvenuti ghandhom l-intenzjoni cara illi jibnu u jghollu l-binja b'tali mod illi jeccedu l-limitu impost bis-servitu' ta' altius non tollendi;

10. Illi ghalhekk l-Provincja rikorrenti fethet proceduri ta' spoll fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili b'numru ta' referenza 336/2013 JA , liema proceduri ghadhom sub-judice;

11. Illi ghalhekk kellha wkoll ssir din il-kawza;

12. Illi l-esponenti jafu il-fatti dikjarati personalment;

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha premessi, wara illi jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u illi jinghataw il-provvedimenti opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandiex dina l-Onorabbli Qorti tilqa' t-talbiet tal-esponenti illi qieghda hawn titlob illi dina l-Onorabbli Qorti jogghobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-art tal- Provincja attrici, li jikkonsistu fil-kunvent u kullegg ta' Santu Wistin gewwa Gwardamangia Hill, Pieta' tgawdi minn servitu' *altius non tollendi* fuq il-proprjeta' ta' l-intimati u ghalhekk l-intimati huma projbiti milli jghollu l-binja taghhom oltre dak stipulat fl-istess servitu';

2. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimati illedew s-servitu attiv ta’ *altius non tollendi* ezistenti favur il-proprjeta’ tal-Provincja rikorrenti u dan billi illegalment u abbuzivament l-intimati ghamlu kostruzzjonijiet li qieghdin jaggravaw is-servitujiet ezistenti favur il-Provincja rikorrenti;

3. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex inehhu l-kostruzzjonijiet illegali u abbuzivi *de quo* u jnaqqsu l-binja sabiex jigi rispettat is-servitu ta’ *altius non tollendi* favur il-Provincja rikorrenti, okkorendo taht direzzjoni ta’ perit nominat ghal dan l-iskop a spejjez tal-intimati u fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lir-rikorrenti jaghmlu l-imsemmija xogholijiet huma stess a spejjez tal-intimati, okkorrendo taht is-sorveljanza ta’ periti nominandi;

5. Taghti dawk id-direttivi u ordnijiet li jidhrilha li huma mehtiega jew opportuni sabiex din is-sentenza jkollha l-effett kollu *erga omnes* li trid il-ligi.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-ittra legali u interpellatorji kontra l-konvenuti, li huma min issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-**risposta guramentata tal-konvenuti BCD Projects Limited u Jesmond Bonello** pprezentata fit-23 ta’ Frar, 2017 fejn jinghad kif gej:

1. Illi l-ewwelnett u in via preliminari, l-konvenut Jesmond Bonello fil-kwalita` tiegħu personali, mhuwiex il-leġittimu kontradditur f’dawn il-proċeduri, peress illi l-proprjeta` in kwistjoni inxtrat u l-bini ġie intrapriż mis-soċjeta` konvenuta BCD Projects Limited u mhux minn Jesmond Bonello fil-kwalita` personali tiegħu;

2. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, it-talbiet tal-attur nomine huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt peress illi ma hemm ebda kundizzjoni fil-kuntratt li bih BCD Projects Limited xtrat l-art de quo li tillimita l-għoli ta' kwalunkwe bini fuq l-art in kwistjoni, liema art inxtrat libera u franka;

3. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-kuntratt tad-29 ta' Novembru 1965 in atti Nutar Francis Micallef, li huwa l-kuntratt tal-akkwist tal-proprjetà tal-attur nomine, huwa *res inter alios acta* fir-rigward tas-soċjetà konvenuta u għalhekk il-kontenut kollu tal-istess kuntratt, inkluża l-parti ċċitata mill-attur nomine fit-tieni premessa tar-rikors ġuramentat tiegħu, ma għandu ebda effett fir-rigward tas-soċjetà konvenuta u tal-proprjetà tagħha u ebda rilevanza għall-finijiet tal-proċeduri odjerni;

4. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, il-kundizzjoni mniżżla fil-kuntratt tal-21 ta' Ġunju 1926 in atti Nutar Giovanni Azzopardi, tistipula biss obbligazzjoni ta' natura personali u ma timponi l-ebda obbligazzjoni reali eżerċitabbli *erga omnes*. L-esponenti f'dan l-istadju jikkontestaw ukoll it-traskrizzjoni dattilografata tal-atti eżebiti mill-attur nomine, stante illi dawn mhumiex kollha pjenament fidili lejn l-oriġinal;

5. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, assolutament mhuwiex minnu illi l-attur nomine jipposjedi in piena proprjeta` id-dritt ta' servitu` ta' *altius non tollendi* fuq il-proprjeta` tas-soċjeta` konvenuta, għaliex tali servitu` ma teżistix u għalhekk it-talbiet tal-attur nomine huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Illi subordinatament u mingħajr ebda preġudizzju, illi t-talbiet numru tnejn (2), tlieta (3) u erbgħa (4) huma infondati stante illi kif jirriżulta mir-Relazzjoni tal-Perit Mario Cassar preżentata fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 545/2013/1 AF, hawn annessa u mmarkata bħala

Dok MC, l-esponenti għadhom ma kkostruwew ebda binja oltre żewġ sulari fuq il-pjan terren;

Salv kull eċċezzjoni oħra li tkun konċessa lill-konvenuti fi stadju ulterjuri, skont il-liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-mori tal-kawza;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ipprezentata fit-3 ta' Mejju 2019[1] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjetà konvenuta u l-konvenut Bonello ipprezentata fis-7 t'Awwissu 2019[2];

Semghet it-trattazzjoni tal-abbli legali tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

L-Azzjoni Attrici.

Din hija azzjoni fejn ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-art li fuqha jinstab il-kunvent u kullegg igawdi mis-servitu *altius non tollendi* fuq il-proprjeta tas-socjeta konvenuta li b'konsegwenza s-socjetà konvenuta ma tistax tgholli l-bini taghha oltre dak imnizzel fis-servitu. Ta' relevanza huma l-kuntratti li biha l-Provincja Agostinjana akkwistat l-art kif ukoll il-kuntratti rigwardanti l-art li s-socjetà konvenuta eventwalment akkwistat.

Provi.

[1] Pagna 222 tal-process.
[2] Pagna 249 tal-process.

Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Francis Micallef ta' nhar id-29 ta' Novembru 1965, il-Provincja Agostinjana akkwistat l-art li fuqha hemm il-kunvent u l-kullegg ta' Santu Wistin gewwa Gwardamangia Hill, Pietà, liema proprjetà precedentament kienet maghrufa bhala Villa Zammit. Ta' interess ghal din il-kawza hija s-segwenti klawżola: "il-proprieta` l-ohra kollha hija libra u franka minn cnus u pisijiet ad eccezzjoni ta' tieqa fil-proprieta` ta' Louis Zammit Tabona li taghti ghad-Drive antestanti ghal-proprieta` in vendita, anzi l-istesss **proprieta` dgawdi servitu` altius non tollendi fuq il-proprieta` attigwa in-naha t'isfel tat-triq u cioe` fuq il-proprieta` okkupandi s-sit market bl-ittri A, B, C u D** fuq il-pjanta annessa mal-att tal-enfiteusi perpetwa ippubblikat min-Nutar Giovanni Azzopardi fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Gunju, tas-sena elf disgha mija sitta u ghoxrin (1926) tal-kejl dan is-sit ta' tliet mija u tmienja qasab kwadri (308q.k.)"[3] u tghaddi sabiex taghti l-konfini ta' din il-proprjetà. Il-kuntratt tal-21 ta' Gunju 1926 jipprovdi li "sul sito ABCD il **Signor Holland nomine si obliga** di non construire stabili ad un altezza maggiore di due piani oltre il pianterreno"[4].

Is-sit immarkat A, B, C u D imsemmi fil-kuntratt sucitat gie delineat permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Gunju 1926 bejn Giuseppe Riccardo Bugeja u Giuseppe Zammit Tabona fejn Joseph Lewis Holland ghan-nom ta' Giuseppe Riccardo Bugeja biegh lil Zammit Tabona il-villa maghrufa bhala Villa Zammit, filwaqt li Giuseppe Ricardo Bugeja zamm ghalih il-porzjoni immarkata A, B, C, D fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Din il-porzjoni giet eventwalment maqsuma f'erba' plots. Giuseppe Riccardo Bugeja, rapprezentat minn Joseph Holland biegh wahda minn dawn il-plots lil Giuseppe Ebejer bis-sahha ta' kuntratt pubbliku 422 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi fit-28 ta' Dicembru 1926, liema kuntratt jipprovdi s-segwenti:

> "**in cautela e sicurezza del pacifico possesso e libero godimento di esso sito col presente venduta da ogni evizione o molestia totale o parziale**, esso Holland nominee ipoteca a favur esso compratore che accetta i beni presenti e future di esso Bugeja, fino a lire sterlini venti oltre il prezzo.

---

[3] Enfasi mizjud. Pagna 41 tal-process.
[4] *ibid.* Pagna 60 tal-process.

Le spese della presente contrattazione (parole aggiunte a margine, autenticati dai firmatari: sono a carico del compratore) e gli onoraria del consulente del venditore sono a carico dei contraenti per meta'. (Parole aggiunte a margine, autenticati dai firmatari: **Si dichiara che su esso sito non potranno erigere fabbriche per piu' di tre piani di altezza compresovi il pian terreno**)".[5]

Mal-mewt ta' Giuseppe Ebejer l-art mertu tal-kuntratt 422 intirtet minn ibnu Davide Ebejer. Is-socjetà konvenuta konsegwentement akkwistat l-istess art minghand il-Prokuratur Legali Dr Carmen Depasquale bhala amministratici tal-wirt ta' David Ebejer permezz ta' att ippubblikat fl-atti tan-Nutar Edward Flores fis-27 ta' Dicembru 2006. Dan il-kuntratt specifikament jghid: "Bis-sahha ta' dana l-att il-venditrici nominie qed tbiegh u tittrasferixxi favur il-komparaturi nomine li jaccettaw jixtru u jakkwista il-fondi numri [...] (28 u 29) triq ix-Xatt tal-Pieta', Pieta **bl-arja libera** taghhom u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom [...]"[6]

Ikkunsidrat;

Fid-9 t'April 2013, il-Provincja Agostinjana resqet kawza ta' spoll kontro l-konvenuti f'din il-kawza[7]. F'dik il-kawza r-rikorrenti apparti li talbet li jigi dikjarat li l-konvenuti kkommettew spoll vjolenti, talbet ukoll sabiex "Tikkundanna lill-istess intimati jew min minnhom jneħħu l-istruttura li tellgħu fil-fondi numru tmienja u għoxrin (28) u disgħa u għoxrin (29), Marina Street, Pieta' u jerġgħu jirripristinaw l-fond de quo fl-istat primier tiegħu fi żmien qasir u perentorju li jiġi minn din il-Qorti ffissat, u okkorendo taħt id-direzzjoni ta' perit nominand, a spejjeż tal-istess intimati b'mod li l-Provinċja rikorrenti tista' tkompli fit-tgawdija tagħha tad-dritt ta' servitu' ta' *altius non tollendi*".[8] Din il-Qorti diversament preseduta kienet iddecidiet li l-azzjoni ma

5 *ibid.* Pagna 76 tal-process.
6 *ibid.* Pagna 93 tal-process.
7 **Rev. Fr. Emanuel Borg Bonello noe et vs. BDC Projects Ltd** (Rik Gur Nru 336/2013).
8 Pagna 198 tal-process.

kinitx giet intavolata fit-terminu legali ta' xahrejn u ghalhekk ghaddiet sabiex illiberat lill-konvenuti mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-Provincja Agostinjana appellat minn dik is-sentenza u l-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-2 ta' Marzu 2018 ghalkemm cahdet l-appell tal-Provincja dan ghamlitu ghal ragunijiet oltre dawk misjuba mill-ewwel Qorti. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li "L-azzjoni odjerna ma treġix, u dan mhux għaliex ma ġiex sodisfatt ir-rekwiżit tal-"*infra bimestre deduxisse*", iżda proprju għaliex ma ġiex sodisfatt ir-rekwiżit tal-"i*spoliatum fuisse*", ġia ladarba fil-mument li ġiet intavolata l-kawża ma kienet immaterjalizzat l-ebda kostruzzjoni li tista' remotament titqies spoljattiva fir-rigward tad-dritt ta' servitu` ta' *alitus non tollendi* li allegatament tgawdi l-proprjeta` tal-Provinċja attriċi fuq il-fond mertu tal-kawża 28-29, Marina Street, Pieta`."[9]

Fid-9 t'April 2013 il-Provincja ipprezentat ukoll Mandat t'Inibizzjoni fejn talbu lil Qorti sabiex izzomm lil BCD Projects Limited u Jesmond Bonello milli jkomplu bix-xoghol ta' kostruzzjoni fil-fondi 28 u 29, Marina Street, Pietà[10]. Permezz ta' digriet tas-17 ta' Mejju 2013, din il-Qorti diversament preseduta ghaddiet sabiex laqghet it-talba tal-Provincja wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Fil-kaz in ezami jidher mad-daqqa t'ghajn illi fil-kuntratt li permezz tieghu giet akkwistata l-proprjeta' de quo mill-Provincja Agostinjana hemm dikjarat illi l-proprjeta' tgawdi s-servitu' "altuis non tollendi" reklamat mir-rikorrenti odjerni (kuntratt datat 29 ta' Novembru 1965).
>
> Inoltre, fil-kuntratt antecedenti datat 21 ta' Gunju 1926, tirrizulta wkoll obbligazzjoni assunta li ma ssirx kostruzzjoni oghla. L-intimati jsostnu li din kienet biss obbligazzjoni assunta personalment u mhux servitu' gravanti l-proprjeta' innifisha.

[9] Pagna 205 tal-process.
[10] **Rev. Fr. Emanuel Borg Bonello noe et vs. BDC Projects Ltd** (Mandat Nru 545/2013).

Fil-fehma tal-Qorti dan ma jidhirx prima facie li jxejjen id-dikjarazzjoni maghmula fil-kuntratt ta' akkwist tal-1965.

Madankollu, il-Qorti tqis li galadarba, wara d-debiti ricerki, saret id-dikjarazzjoni ta' servitu' fil-kuntratt aktar ricenti, irrikorrenti rnexxielhom jissodisfaw il-vot tal-ligi u l-Mandat ta' Inibizzjoni mitlub ghandu jigi milqugh u m'ghandux jitla' bini aktar minn zewg sulari oltre l-pjan terran."

Wara li s-socjetà BCD Projects Ltd interpellat permezz ta' Ittra Ufficcjali tat-3 ta' Mejju 2018[11] lir-rikorrenti sabiex jersqu ghal-likwidazzjoni u hlas ta' danni minnhom ikkaġunati konsistenti f'telf effettiv u telf ta' qligh minhabba l-infurzar tal-Mandat t'Inibizzjoni, ir-rikorrenti ghaddew sabiex fis-16 ta' Mejju 2018 ipprezentaw kontro-mandat u dan "sabiex jirregolaw ruħhom aħjar", u liema kontro-mandat gie akkordat fl-istess ġurnata.[12]

Ikkunsidrat

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti hija ta' natura preliminari fejn fiha gie eccepiet li Jesmond Bonello m'huwiex leġittimu kontradittur u dan peress li r-rikorrenti harku lil Jesmond Bonello f'ismu personali.

Mill-affidavit tal-istess Jesmond Bonello jirrizulta li huwa shareholder tal-kumpanija BCD Projects Limited.[13] Mill-kuntratt t'akkwist tas-27 ta' Dicembru 2006 jidher li l-fond 28 u 29, Xatt tal-Pietà, Pietà kienet giet akkwistata minn Jesmond Bonello u l-Avukat Anton Calleja "f'isem u in rappresentanza tal-kumpanija "BCD Projects Limited [...] debitament awtorizzati in forza tar-risoluzzjoni [...]"[14]. In oltre, mill-applikazzjoni sottomessa mal-Awtorità tal-Ippjanar tal-10 ta' Jannar 2007 jidher ukoll li l-applikant kien Jesmond Bonello ghan-nom ta' BCD Projects Limited u dan kif ikkonfermah ukoll Oliver Magro fix-xhieda tieghu tat-22 ta' Frar 2018[15].

---

[11] Pagna 207 tal-process.
[12] Pagna 209 tal-process.
[13] Pagna 211 tal-process.
[14] Pagna 93 tal-process.
[15] Pagna 156 tal-process.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti stante li kull azzjoni li saret minnu saret ghan-nom tas-socjeta konvenuta. u ghalhekk sejra tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel eċċezzjoni, tiddikjara li Jesmond Bonello ma hux il-legittimu kontradditur f'din il-kawza u tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju.

Ikkunsidrat;

Ligi u Gurisprudenza regolanti s-Servitujiet.

Servitujiet huma regolati mill-**Kodiċi Ċivili,** senjatament mill-Artikolu 400 'il quddiem. **Artikolu 400** jibda billi jispjega x'inhuwa servitu u jipprovdi hekk:

> "(1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.
>
> (2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjaħ fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti."

Il-liġi tkompli tispjega li servitu jista' jinħoloq mil-liġi għall-utilità pubblika li huma stabbiliti minn liġijiet jew regolamenti speċjali jew inkellha ghall-utilità privata u tgħaddi sabiex tispjega fis-sub-titolu li jsewgwi fiex jikkonsistu din ix-xorta ta' servitu. Il-liġi tispjega wkoll li servitujiet jistgħu jinħolqu mill-fatt tal-bniedem. Huwa dan l-aħħar metodu li huwa ta' interess f'dawn il-proċeduri.

Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili jispjega kif jigi krejat servitu: "It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att *inter vivos,* din is-servitù ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att."

Ta’ interess partikolari huma segwenti tlett artikoli:

> “**474**. (1) Is-sid tal-fond serventi ma jista’ jagħmel xejn li jista’ jnaqqas l-użu tas-servitù jew li jagħmel li dan l-użu jkun ta’ xkiel akbar. Hu ma jistax ibiddel il-kondizzjoni tal-fond, lanqas ma jista’ jiddestina għall-eżerċizzju tas-servitù parti oħra tal-fond diversa minn dik li fiha s-servitù kienet ġiet stabbilita fil-bidu.
>
> (2) Iżda, jekk l-eżerċizzju tas-servitù fil-parti jew fuq il-parti tal-fond li fil-bidu tkun ġiet id-destinata jsir ta’ xkiel akbar għas-sid tal-fond serventi, jew jekk dan is-sid ma jkunx jista’ minħabba dan l-eżerċizzju jagħmel xogħlijiet, tiswijiet jew miljoramenti fil-fond tiegħu, hu jista’ joffri lil sid il-fond dominanti parti oħra xorta waħda tajba għall-eżerċizzju tas-servitù, u dan ma jistax jirrifjutaha.
>
> (3) It-tibdil tal-parti tal-fond iddestinata għall-eżerċizzju tas-servitù jista’ wkoll isir fuq talba tas-sid tal-fond dominanti, jekk hu jipprova li dan it-tibdil huwa għalih ta’ ġid kbir, u ma hu ta’ ebda ħsara għall-fond serventi.”
>
> “**475**. Kull min għandu jedd ta’ servitù għandu jinqeda b’dan il-jedd skont it-titolu tiegħu, u ma jista’ jagħmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista’ jtaqqal iżjed il-piż tal-fond serventi.”
>
> “**476**. Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù, wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmien li ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta’ dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi.”

Ikkunsidrat;

In tema legali ssir referenza ghal dak li intqal mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Raymond Abela et vs. Alfred Ellul et** (Cit Nru 1769/2001) deciza fit-3 t’Ottubru 2008:

> "Din il-Qorti fil-kawza "Bugeja vs Bugeja", deciza fit-18 ta' Jannar, 1995, kienet osservat li servitu` jista' jinholoq biss b'titolu, bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' zewg fondi, u ma jinholoqx bil-fatt li, waqt li kienu ghaddejjin ix-xoghliijiet relattivi, il-gar ma qajjem ebda oggezzjoni."

L-Artikoli 474 u 475 tal-Kodici Civili huma intizi sabiex fil-waqt li jipprotegu d-drittijiet tal-persuni li ghandhom il-fond dominant, fl-istess hin ma jippermettux limitazzjonijiet aktar pesanti minn dawk li tissanzjona l-ligi jew b'xi patt konvenzjonali. Dan jirrizulta mill-gurisprudenza inkluz fis-sentenza **Rev. Patri Vigarju Provincjali Raymond Francalanza pro et noe vs. Nike Ventures Limited et** (Cit Nru 679/2004) kif ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fid-9 ta' Jannar 2007:

> "L-artikolu 475 jistipula illi kull min ghandu jedd ta' servitu` ghandu jinqeda b'dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista' jaghmel la fil-fond servjenti u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista' jtaqqal izjed il-piz tal-fond servjenti.
>
> Ma ghandux lanqas jintesa illi kif qalet il-Prim Awla fis-sentenza fl-ismijiet *Louis Gauci vs Angela Attard*, tad-9 ta' Dicembru, 2002, *(a) Is-servitujiet huma 'di stretto diritto' u kull limitazzjoni ghad-dritt li wiehed jisserva liberament bi hwejjgu ghandha tircievi interpretazzjoni rigoruza anke ghaliex is-servitu` hi eccezzjoni ghar-regola tal-massimu u liberu godiment ta' fond; (b) Tant dan hu hekk illi jinsorgi l-principju l-iehor illi fejn ikun hemm dubbji dwar l-estensjoni ta' servitu`, 'quod minimum est sequimur' (**Maria Azzopardi -vs- Giuseppe Sciberras**, Appell Civili, 18 ta' Ottubru 1963; Vol. XXX PI p 139). Li jfisser li "si deve interpretare in senso restrittivo e qualunque dubbio circa la detta materia si deve risolversi in vantaggio del possessore del fondo serviente ....", (**Vol. XVIII PII p325; Vol. XXVI PI p 759**).*"

F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel ampja riferenza ghal dak li qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Louis Gauci vs. Angela Attard** deciza fid-9 ta' Dicembru 2002:

"Il-ligi ma taghtina l-ebda definizzjoni jew tifsira ta' x'jikkostitwixxi stat oneruz jew gravuz f'kazijiet bhal dan izda tillimita ruhha biex tghid illi ma jista' jsir fil-fondi, kemm dak dominanti u dak serventi, "ebda tibdil li jista jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi" (Artikolu 475). Dan b'applikazzjoni tal-principju dettat mill-Artikolu 1031 tal-Kodici Civili fejn jiddisponi illi "kull wiehed iwiegeb ghall-hsara li tigri bi htija tieghu." Minn dak rintraccjat f'sentenza riportata a Vol. IX pagna 589, insibu din l-osservazzjoni:- "La legge, vietando di far cosa, che rende piu` grave la servitu` del fondo inferiore, volle necessariamente intendere che il risultato dell'atto del proprietario superiore arrecchi un pregudizio reale, non verificandosi il quale, l'atto dev'essere mantenuto. Il pregudizio adunque sara` ognora la norma, che dovranno osservare il tribunale nel pronunziare. Non giustificando il proprietario del fondo inferiore un reale pregudizio, le opere nuove, che si facessero dal superiore, devono esser conservate." - Nobile Orade Testaferrata Viani -vs- Lorenzo Farrugia Bugeja, 24 Novembre, 1881, konfermata in sede appell fit-30 ta' Gunju 1883 (Vol. X pag. 176). Tali principju gia addottat ukoll fid-decizjoni riportata a Vol. XXIX P II p 590; Naturalment kollox jiddependi mill-fattispecje ta' kull kaz. F'kazijiet bhal dawn il Qorti tifhem illi mhux dejjem facli li oggettivament tistabbilixxi il-fatt ta' l aggravament b'mod assolut u spiss jigri li jkun mehtieg li tuza d-diskrezzjoni taghha wara ezami soggettiv tal-provi. Dejjem pero` ghandha tkun il-mira li filwaqt li tirrikonoxxi d-dritt tal-vantagg ghal fond dominanti, dan l-istess vantagg ma johloqx soggezzjoni zejda lil fond serventi";[16]

Finalment issir referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **S. M. W. Corti Limited vs. Lewis Press Ltd** (App. Ċiv. Nru 235/2000/2) deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 ta' Jannar 2011 fejn wara li ghamlet referenza ghal principji generali ta' kuntratt ghaddiet biex applikat dawk il-principji ghall-kuntratt li permezz tieghu jigi krejat servitu:

16 Ara wkoll **George Mifsud et vs Raymond Vella et** (Cit Nru 2292/1996) deciza fis-16 ta' Gunju 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili; **Avukat Dr. Eric Mamo et vs Cheryl Wismayer** (Cit Nru 981/2001) deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-26 ta' Jannar 2007.

“In mertu ta’ din il-kwistjoni din il-Qorti tixtieq tissenjala dawk il-principji legali li ghandhom relevanza ghas-soluzzjoni ta’ tali vertenza kif inkorporati fid-diversi artikoli tal-Kodici Civili. Fl-ewwel lok huwa stabbilit li kuntratt huwa konvenzjoni jew ftehim bejn tnejn minn nies jew izjed, illi bih tigi maghmula, regolata, jew mahlula obbligazzjoni (Art. 960). Kull kuntratt maghmul skond il-ligi ghandu s-sahha ta’ ligi ghal dawk li jkunu ghamluh (Art 992). Il-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skont ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi (Art. 993). Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni (Art. 1002). Fid-dubbju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni.

Servitu` li tinholoq kemm b’ligi kif ukoll mill-fatt tal-bniedem, huwa jedd stabbilit ghall-vantagg ta’ fond fuq fond ta’ haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta’ haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid. Is-servitu` ta’ moghdija, in kwantu servitu` mhux kontinwa, tehtieg l-att pubbliku biex tohloq titolu (Art. 458). Kull min ghandu jedd ta’ servitu` ghandu jinqeda b’dan il-jedd skond it-titolu tieghu, u ma jista’ jaghmel la fil-fond serventi u lanqas fil-fond dominanti ebda tibdil li jista’ jtaqqal izjed il-piz tal-fond serventi (Art. 475). Meta tigi stabbilita` servitu`, jitqies li maghha gie moghti dak kollu li hu mehtieg ghat-tgawdija ta’ dik is-servitu` bl-anqas hsara li jista’ jkun tal-fond serventi. (Art. 470). Finalment <u>meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu`, wiehed ghandu jinqeda biha fil-limiti ta’ dak li hu mehtieg billi jittiehdu b’qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li giet stabbilita` s-servitu` u l-uzu konvenjenti ta’ dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond serventi</u> (Art. 476).”[17]

Il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex tapplika dawn il-prinċipju għal każ odjern.

17 Sottolinejar tal-Qorti.

Ikkunsidrat

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti.

Is-servitu hawn trattat huwa dak maghruf bhala altius non tollendi u cioe fejn is-sid ta' fond qieghed jigi ristrett milli jgholli aktar minn certu limitu. Dan is-servitu jista' jkun ta' obbligu personali jew servitu predjali. Is-socjeta konvenuta tinsisti li fil-kaz odjern il-limitazzjoni tal-bini m'huwiex servitu predjali izda huwa obbligu personali u dan ghaliex il-kuntratt tal-21 ta' Gunju 1926 jghid li "il **Signor Holland nomine si obliga**". Is-socjetà konvenuta tghid ukoll li l-kuntratt ta' Dicembru 1926 li bih akkwista Giuseppe Ebejer ma jipprecizax liema hija dik il-proprjetà dominanti u allura hemm element tas-servitu nieqes.

Fid-delibearazzjoni taghha din il-Qorti ma tistax tillimita ruhha biss ghal dak li jipprovdi l-kuntratt tal-21 ta' Gunju 1926 izda huwa pertinenti u rilevanti li tevalwa x'jipprovdu l-kuntratt tat-28 ta' Dicembru 1926. Filwaqt huwa minnu li l-kuntratt ta' Gunju 1926 jaghti bixra ta' obbligu personali bil-kliem uzat, din il-Qorti tqis li s-sitwazzjoni inbidlet b'dak li jipprovdi l-kuntratt ta' Dicembru 1926, fejn minn obbligu personali, is-servitu gie allaccat mal-proprjetà meta gie speċifikament imniżżel li l-proprjetà hija mghobbija bis-servitu li l-fond 28 u 29 f'Xatt tal-Pieta, Pieta ma jinbenix aktar minn pjan terran u zewg sulari ohra fuqha: "*Si dichiara che su esso sito non potranno erigere fabbriche per piu' di tre piani di altezza compresovi il pian terreno*". Il-fatt wahdu li fil-kuntratt ta' Dicembru 1926 ma giex precizat li huwa servitu ta' altius non tollendi, ma jnaqqas xejn mill-karattru tieghu bhala servitu li l-binja m'ghandhiex tkun aktar minn tlett sulari inkluz il-pjan terran. Il-qorti hi tal-fehma illi jekk sabiex jinholoq is-servitu *altius non tollendi* mhux mehtieg li ad validitatem jintuzaw dawn it-tlett kelmiet bil-latin. Fi kliem il-ligi stess, servitu tinholoq ghall-vantagg ta' fond iehor, u dan hu l-element essenzjali.

Is-socjetà konvenuta tinsisti li l-fond dominanti m'ghandux itaqqal il-piz tal-fond servjenti u dan taghmlu b'referenza ghall-Artikolu 476 tal-Kapitolu 12

sucitat. Huwa minnu li l-Qrati taghna huma gwidati mill-massimu *"Servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur";* però dan il-massimu ghandu jigi applikat skont in-natura tas-servitu li l-Qorti qieghda tikkunsidra.

Dak li r-rikorrenti qeghdin jaghmlu permezz tal-kawza odjerna huwa li jiddefendu s-servitu li huma kienu kisbu bl-att tal-1965 meta xtraw il-fond li jinstab in-naha ta' fuq tal-propjetà tas-socjetà konvenuta. Huwa pacifiku li s-sid tal-fond servjenti ma jista' jaghmel xejn li jista' jnaqqas l-uzu tas-servitu' u dan ukoll ai termini tal-Artikolu 474 tal-Kapitolu 12[18]. Ghandu jigi meqjus ukoll li l-kuntratt li bih akkwista l-antekawza ta' Davide Ebejer (u cioe m'ghand minn xtrat is-socjetà konvenuta) kien accetta li l-fond m'ghandux joghla aktar minn zewg sulari oltre l-pjan terran.

Huwa minnu li mal-mghodija taz-zmien id-dicitura fil-kuntratti tista' tinbidel ghal diversi ragunijiet fosthom zviluppi fil-lingwa kif ukokll minhabba tibdil legislattiv jew kambjamenti gurisprudenzjali. Dan maghdud però, din il-Qorti mhux sejra tistrih fuq dan l-aspett ghalfejn il-kuntratt ta' Dicembru 1926 ma kienx jippreciza liema huwa l-fond dominanti. Minn kif juri l-att ta' Gunju 1926, Giuseppe Riccardo Bugeja kien proprjetarju tal-blokka kollha u cioe' kien propjetarju tal-proprjetà maghrufa bhala Villa Zammit (fejn illum hemm il-kunvent u l-iskola ta' Santu Wistin) kif ukoll l-ghelieqi li kienu jmissu ma' din il-villa 'l isfel lejn ix-xatt tal-Pietà. Kif inhi l-binja u l-konfigurazzjoni topologika wiehed jista' jinnota li Villa Zammit tinstab aktar fl-gholi mill-ghelieqi li hemm max-xatt, fejn anke mir-ritratti pprezentati minn Vincent Ellul mehud mill-ktieb ta' Richard Ellis *The Photography Collection. Sliema & St. Julian's Malta 1862-1930* ippubblikat fl-2010 huwa ferm car li l-ghelieqi kienu mtargin. Filwaqt li Bugeja biegh il-Villa lil Zammit Tabona in forza ta' kuntratt ippubblikat f'Gunju 1926, Bugeja żamm biċċa art in-naha ta' isfel u cioe dik il-bicca fejn kien immarkat A, B, C u D. F'dawn iz-zewg kuntratti wiehed issib is-servitu li l-bini fuq l-art immarkata A, B, C u D m'ghandhux

[18] Ara fost l-ohrajn is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fl-ismijiet **Theresa Schembri et vs. Bartholomeo sive Bertu Camilleri et** (App. Civ. Nru. 1175/1994) fit-30 ta' Novembru 2007.

jkun aktar minn zewg sulari oltre l-pjan terran. Filwaqt li mill-kuntratt ta' Gunju 1926 wiehed faċilment jiddetermina li Villa Zammit hija l-proprjetà dominanti u l-plot A, B, C u D hija l-proprjetà servjenti, mhux l-istess jista' jinghad ghal kuntratt ta' Dicembru 1926.

Huwa aktar minn evidenti ghall-Qorti illi l-plot A, B, C u D hija l-proprjeta servjenti ghaliex m'hemm l-ebda proprjetà ohra quddiemha. Il-kuntratt ta' Dicembru 1926 jispecifika li din l-art kienet tifforma parti mill-gnien ta' Villa Zammit: "gia formante parte dei giardini della Villa Zammit".[19]

Tajjeb f'dan l-istadju ssir referenza ghal dak dikjarat mill-Qorti ta' Kassazzjoni fis-sentenza minnha moghtija fl-10 ta' Frar 1961 bin-numru 293:

> "Nelle servitu` costituite mediante titolo, e` questo che ne determina la estensione e ne regola l'esercizio; e` necessario, quindi, per stabilire il contenuto della servitu`, procedere all`interpretazione del titolo, e a tal fine si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti che hanno costituito la servitu`, e cioe` quali esigenze del fondo dominante esse abbiano inteso soddisfare con la costituzione della servitu`. Tale indagine dev'essere compiuta, tenendo conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione e della consistenza dei fondi e della loro naturale destinazione, e solo quando il contenuto oggettivo del titolo non risulti concretamente specificato o, per la imprecisa formulazione di esso, restino dubbie l'estensione e le modalita` di esercizio della servitu`, puo` farsi riferimento al possesso che della servitu` medesima abbia avuto il proprietario del fondo dominante, come criterio di interpretazione delle dispozizioni contenute nel titolo" (citata fis-sentenza S.M.W. Cortis Ltd vs Lewis Press Ltd moghtija mill-Prim' Awla fl-24/06/2008 - Citaz nru 235/2000 JRM).

Fil-kawza **Testaferrata Moroni Viani vs. Mifsud** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru 2000, gie osservat, li l-fatt li kien jirrizulta li

[19] Pagna 75 tal-process.

vendituri fuq l-att kellhom art ohra fl-inhawi, hu bizzejjed biex tikkwalifika dik l-art bhala d-dominanti.

Il-fond dominanti jista' jigi determinat b'diversi fatturi, fosthom fejn bhal fil-kaz odjern, l-art de quo kienet tifforma parti minn bicca art akbar. Din il-Qorti tqis ukoll li l-fatt wahda li l-kuntratt ta' Dicembru 1926 ma jispecifikax il-fond dominanti ma jgibx fix-xejn l-obbligu impost fuq l-immobbli illum proprjeta' tas-socjeta' konvenuta illi ma jsirx fuqu bini li jeccedi tlett sulari gholi.

Ikkunsidrat;

Din il-Qorti ma tistax ma tinnotax li mill-kuntratt li bih akkwistat is-socjetà konvenuta imkien ma jirrizulta li n-Nutar Edward Flores ghamel xi ricerka fuq il-provenjenza tal-art ghajr ghal dak li gie premess a fini ta' Taxxa fuq Dokumenti u Trasferminit li "l-immobbli in vendita kienu oriġinarjament proprjeta` ta' David Ebejer li miet fis-sitta ta' Mejju tas-sena elf disa' mija disgha u sebghin b'zewg testmenti [...]" minghajr ma kien hemm dikjarazzjoni li n-Nutar m'ghamilx ricerka ghaliex gie eżentat milli jaghmel hekk.
Il-Qorti tosserva li ghalkemm in-Nutar Flores iddikjara fil-kuntratt t'akkwist tas-socjetà konvenuta b'mod specifika li l-arja hija libera, din il-Qorti ma tistax tifhem a bazi ta' xiex saret din id-dikjarazzjoni fl-assenza ta' ricerka idonea.

Jigi wkoll osservat illi Dr. Anton Calleja fix-xhieda tieghu tal-21 ta' Frar 2019 insista li meta ccekjaw in-nota tal-insinwa kemm tal-kuntratt ta' Gunju 1926 kif ukoll ta' Dicembru 1926 ma kien hemm l-ebda referenza ghal servitu ta' altius non tollendi.

Skont **Artiklu 458 tal-Kodiċi Ċivili** "It-titolu li bih tiġi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu` tiġi mnissla b'att *inter vivos,* din is-servitu` ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma <u>l-att</u> jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att"[20].(sottolinear tal-Qorti).

[20] Sottolinear tal-Qorti.

Artikolu 330 (2) jipprovdi li l-att tal-insinwa ghandu jkun fiha (a) l-ismijiet tal-partijiet, (b) id-data u x-xorta tal-att, u (c) tismija tal-haga li ghaliha l-att jirreferixxi skont id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 56.

Artikolu 7 tal-Kapitolu 56, l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, jipprovdi illi:

> "Fl-indikazzjoni ta' immobbli għandhom jitħarsu dawn ir-regoli:
>
> (a) fil-każ ta' bini, hu biżżejjed li tkun imsemmija l-belt, rabat jew raħal, u t-triq fejn ikun qiegħed, u n-numru li bih hu immarkat: jekk il-bini ma jkollux numru u jkun qiegħed fi triq li ma jkollhiex isem, fin-nota għandu jkun hemm imsemmija din iċ-ċirkostanza u għandu jkun hemm indikazzjoni ta' mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu;
> (b) fil-każ ta' raba', hu biżżejjed li jkun imsemmi r-rabat jew ir-raħal li ġewwa l-limiti tiegħu jkun qiegħed, il-laqam tiegħu, jekk ikollu, mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu, u kemm fih kejl, bejn wieħed u ieħor."

Filwaqt li l-**Artikolu 8** jgħid illi

> "(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 jirriferixxi l-att skont id-disposizzjoni tal-artikolu ta' qabel dan, flimkien ma' indikazzjoni tal-valur fil-każ ta' atti li fihom il-valur jista' jkun determinat."

Din il-Qorti tosserva li r-rekwizit prinċipali huwa l-insinwa tal-att u mhux tas-servitu, liema nota tippreċiża jekk l-att huwiex ta' bejgh, donazzjoni, etc. Ghaldaqstant huwa car illi m'huwiex mehtieg li fin-nota ta' insinwa jigu elenkati s-servitujiet kostitwiti permezz ta' l-att pubbliku li ghalih l-istess nota tirreferi, u li jispetta lill-parti li qieghda takkwista sabiex taghmel ir-ricerka mehtiega, tezamina l-kuntratti relattivi u tindaga dwar l-ezistenza ta' servitujiet u obbligazzjonijiet oħra rilevanti. Kif rajna is-servitujiet jiehdu l-effett taghhom fil-konfront ta' terzi mar-registrazzjoni tan-nota tal-insinwa

dwar l-att pubbliku u mhux mal-inkluzzjoni tas-servitu fin-nota ta' insinwa. Fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs. A & R Mercieca Limited** (App. Ċiv. Nru 236/2000/3) deciza fit-22 ta' Mejju 2008, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irriteniet 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 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.

In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt illi fin-nota ta' insinwa ma saret l-ebda referenza ghas-servitu ta' altius non tollendi la jinnewtralizza tali servitu u lanqas jirrendiha wahda personali.

B'referenza ghall-insistenza tas-socjeta' konvenuta li hija akkwistat l-arja libera minn kull servitu il-Qorti tirreferi mill-gdid ghas-sentenza **Philip Fenech et vs. A & R Mercieca Limited** (App. Civ. Nru 236/2000/3) deciza mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-22 ta' Mejju 2008:

> Minn naha l-ohra d-dikjarazzjoni fil-kuntratt li l-fond kien qed jinxtara liberu u frank minn kull piz u servitu`, ma jfissirx b'daqshekk li s-servitu` spiccat. Meta l-konvenuti xtraw b'dik id-dikjazzjoni huma kienu qed jixtru hazin (ara Sentenza App W.Borg vs V. Stivala 6/10/99) u dana billi skond il principju applikabbli "nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet"

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li r-rikorrenti tgawdi mis-servitu ta' *altius non tollendi* kif kostitwit bil-kuntratt tal-21 ta' Gunju 1926 u tad-29 ta' Novembru 1965 u hi tal-ferma fehma illi r-rikorrenti ghandha dritt li tenforza d-dritt ta' servitu kontra dawk is-sidien ta' fondi li bi ksur tal-istess servitu erigew edificji li jmorru kontra dak stipulat fil-kuntratt. Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti sejra tgahddi sabiex takkolji l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidrat

Ir-rimanenti talbiet tar-rikorrenti jirrigwardaw allegazzjoni li s-socjetà konvenuta abbuzivament u illegalment ghamlu kostruzzjoni li qeghdin jiggravaw is-servitu eżistenti. Din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti naqsu milli jgibu prova ta' dan l-allegat fatt. Di più, meta jigi meqjus dak li inghad mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-2 ta' Marzu 2018 succitata, din il-Qorti hija kostretta tghaddi sabiex tichad ir-rimanenti talbiet.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi,

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, tiddikjara lill-konvenut Jesmond Bonello mhuwiex il-legittimu kontradittur fil-kawza odjerna u ghalhekk tilliberah mill-ossservanza tal-gudizzju;

2. Tichad l-eccezzjonijiet min-numru tnejn sa numru hamsa u konsegwentement tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-estensjoni ta' art tal-Provincja attrici konsistenti fil-kunvent u kullegg ta' Santu Wistin gewwa Gwardamangia Hill, Pieta' kif ahjar deskritta aktar 'il fuq, tgawdi minn servitu' *altius non tollendi* fuq il-proprjeta' tas-socjeta' konvenuta fuq imsemmija u ghalhekk is-socjeta' konvenuta hija projbita milli tgholli l-binja fuq l-art taghha oltre tlett sulari;

3. Tilqa' s-sitt eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta u konsegwentement tichad ir-rimanenti talbiet attrici.

Bl-ispejjez fic-cirkostanzi, tenut kont ir-rebh u t-telf rispettiv tal-partijiet, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imhallef

Lydia Ellul
Deputat Registratur