QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Lulju, 2022.

Numru 5

Rikors numru 66/15/1 LM

Edrichton Estates Limited (C23156)

v.

Noeline Janet Gibson u b'digriet tal-21 ta' Marzu 2022 il-kunjom għandu jaqra de Heer-Payne, u Hermen Gerrit Leendert de Heer

1. Il-konvenuti għandhom appartament f'Buġibba li huwa mibni fuq art li tagħha s-soċjeta` attriċi hija d-*dominus directus.* Il-konvenuti kienu xtraw dan l-appartament mingħand Alfred u Silvana Testa fit-3 ta' Jannar 2003, u f'dan il-kuntratt kien ġie stipulat li l-kuntratt kien suġġett għall-kondizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratt ta' meta kienet oriġinarjament ġiet akkwistata l-art. Waħda minn dawn il-kondizzjonijiet, u dik li hija proprju l-mertu ta' din il-kawża, hija l-klawsola numru 8(d) li kienet timponi limitazzjoni fuq l-għoli tal-binja. Fis-27 ta'

Frar 2008, il-konvenuti kienu kisbu permess mill-Awtorita` ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex jibnu *washroom* fuq il-bejt, liema *washroom* kienet inbniet fl-2009. Is-soċjeta` attriċi għalhekk intavolat dawn il-proċeduri kontra l-konvenuti, peress li skont hi, il-konvenuti kisru l-kondizzjoni enfitewtika stipulata fil-klawsola 8(d) *stante* li nqabeż l-għoli massimu ta' 27 pied kontemplat f'dik il-klawsola.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi fir-rigward tal-appartament internament immarkat numru 4 bl-arja tiegħu fil-blokk imsemmi 'Windsor House', fi Triq il-Laċċi, Buġibba, liema appartament jikkonfina min-Nofsinhar ma' Triq il-Laċċi, mill-Punent ma' beni tal-familja Vella jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mil-Lvant mal-bqija tal-blokk, soġġett għaċ-ċens u subċens annwu perpetwu rivedibbli kif indikat fl-att tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-3 ta' Jannar, 2002 (Dokument 'E' anness), japplikaw il-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-2 ta' Awwissu, 1965 (Dokument 'A' anness) kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (Dokument 'B' anness) u in partikolari li l-bini ma jistax ikun għoli iktar minn żewġ sulari mil-livell tat-triq u ma jistax jeċċedi l-għoli ta' sebgħa u għoxrin (27) pied;
>
> 2. Tiddikjara li l-intimati għamlu jew għandhom kostruzzjoni fuq il-bejt tal-imsemmi appartament bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;
>
> 3. Tordna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, taħt is-sorveljanza ta' Perit nominand, ineħħi kwalsiasi kostruzzjoni fuq il-bejt tal-imsemmi appartament li saret bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;
>
> 4. Tawtorizza lir-rikorrenti biex fin-nuqqas jeżegwixxu huma tali xogħlijiet taħt is-sorveljanza tal-istess Perit nomanand a spejjeż tal-intimati;
>
> Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar, 2010 annessa bħala dokument 'J'.
>
> Bl-intimati inġunti minn issa għas-subizzjoni."

3. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia,* illi (1) is-soċjeta` attriċi m'għandhiex l-interess ġuridiku rikjest, (2) ma jeżistux ir-rekwiżiti għas-servitu` ta' *altius non tollendi*, (3) ir-relazzjoni ġuridika dwar it-titolu sub-enfitewtiku hija bejn il-konvenuti u l-awturi tagħhom Alfred u Silvana konjuġi Testa u hija *res inter alios acta* għas-soċjeta` attriċi, (4) huma bnew il-*washroom* in kwistjoni skont il-kondizzjonijiet imposti mill-MEPA u mingħajr l-oppożizzjoni tal-Uffiċċju Konġunt, u (5) il-*height limitation* li kienet ġiet imposta fil-kuntratt preċedenti toffri protezzjoni lill-padrun dirett minn *kwalsiasi* effett li jista' jkollhom ir-regolamenti tal-bini mposti dak iż-żmien mill-Planning Authority Permits Board, liema regolamenti ġew sussegwentement mibdula fejn ġie permess bini aktar għoli.

4. Fl-14 ta' Diċembru 2016 il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel tlett eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti, u bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat-8 ta' Marzu 2017 ġie deċiż hekk:

> "Għar-raġunijiet suesposti l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej billi:
>
> (i) Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti;
>
> (ii) Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u tiddikjara għalhekk li m'hemmx lok għalfejn tiddetermina t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti;
>
> (iii) Tiċħad għaldaqstant it-talbiet tas-soċjetà attriċi.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà attriċi."

5. Is-soċjeta` attriċi preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-28 ta' Marzu 2017 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirrifoma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha safejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellati, tħassarha u tirrevokaha fil-bqija tagħha u minflok tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-appellati u tibgħat l-atti lura lill-ewwel Qorti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. Il-konvenuti appellati preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fit-3 ta' Frar 2020 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tas-soċjeta` attriċi u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` appellanti.

Ikkonsidrat:

7. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha s-soċjeta` appellanti tilmenta li s-sentenza appellata hija msejsa kompletament fuq konsiderazzjonijiet irrelevanti. Is-soċjeta` appellanti targumenta li hija kellha dritt ta' azzjoni kontra l-konvenuti rrispettivament minn jekk il-kondizzjoni msemmija tikkwalifikax bħala l-ħolqien ta' servitu` ta' *altius non tollendi* jew le, għaliex il-kondizzjoni dwar l-għoli tal-bini hija waħda mill-pattijiet li taħthom ġiet magħmula l-enfitewsi. Tgħid li l-kondizzjonijiet tal-enfitewsi ma jistgħux jiġu njorati mill-enfitewta bħallikieku qatt ma ġew stipulati u l-padrun dirett għandu dejjem id-dritt li jaġixxi biex jenforza kondizzjoni f'att enfitewtiku li tkun qed tiġi vjolata mill-enfitewta.

Tilmenta li s-sentenza appellata njorat kompletament il-fatt li s-soċjeta` attriċi kellha d-dritt li titlob li l-enfitewti jikkonformaw ruħhom mal-kondizzjonijiet tal-enfitewsi, liema dritt jitwieled mill-eżistenza tal-kondizzjoni nnifisha u rrispettivament minn kwalunkwe kwistjoni dwar ħolqien ta' servitu`. Iżżid li l-kondizzjoni in kwistjoni setgħat legalment u validament tiġi mposta, bis-saħħa tal-Artikolu 1499(2) tal-Kodiċi Ċivili, u li mill-Artikolu 2010 tal-Kodiċi Ċivili jirriżulta li l-kondizzjonijiet f'kuntratt ta' enfitewsi huma enforzabbli tant li l-liġi tagħti privileġġ speċjali fuq l-immobbli għall-ħarsien tagħhom.

8. Permezz tat-tieni aggravju tagħha s-soċjeta` appellanti tilmenta mbagħad li l-ewwel Qorti applikat ħażin l-insenjament fis-sentenza fl-ismijiet **Edrichton Estates Limited v. Munro Phillips and Company Limited et**, għaliex f'dik il-kawża l-Qorti tal-Appell kienet iddeċidiet li l-klawsola mertu tal-kawża kienet tajba biżżejjed biex toħloq servitu`. Tgħid li l-klawsola f'dik il-kawża u dik mertu ta' din il-kawża huma mfasslin bl-istess mod u l-Qorti tal-Appell ma kellha l-ebda diffikulta` ssib li l-klawsola kienet ikkostitwiet servitu` fuq il-fond. Iżżid li l-unika raġuni għalfejn il-kawża kienet ġiet deċiża kontriha hija minħabba li l-Qorti kienet ikkonsidrat li kienet iddekorriet il-preskrizzjoni, kwistjoni li hija rrelevanti f'din il-kawża peress li l-kawża ġiet intavolata ftit wara li saret il-kostruzzjoni. Dwar is-sentenza fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co Limited et** ċitata mill-ewwel Qorti, tgħid li l-klawsola mertu ta' dik il-kawża hija ferm differenti minn dik mertu ta' dawn il-proċeduri għaliex hija ħafna aktar vaga. Iżżid li fi kwalunkwe każ minkejja li l-klawsola lanqas biss kienet ġiet

inkluża bħala kondizzjoni espressa tal-konċessjoni enfitewtika, iżda biss fid-deskrizzjoni tas-sit, il-Qorti tal-Appell xorta waħda kkonsidrat li kienet suffiċjenti biex toħloq servitu` kontra l-akkwirent.

9. Permezz tat-tielet aggravju s-soċjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti bbażat il-ġudizzju tagħha fuq sentenza li hija kompletament irrelevanti għall-każ odjern, u ċioe` s-sentenza fl-ismijiet **Tarcisio Galea et v. George Borg et**. Targumenta li fil-kawża **Galea et v. Borg et** il-kondizzjoni dwar bini kienet ġiet imposta f'kuntratt ta' bejgħ u mhux f'konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika, u għalhekk il-Qorti kienet ikkonsidrat li dik il-kondizzjoni kienet biss obligazzjoni personali bejn l-attur u l-awtur tal-konvenut. Tgħid li huwa ċar minn qari ta' dik is-sentenza illi li kieku l-kondizzjoni kienet ġiet imposta f'konċessjoni enfitewtika l-konklużjoni tal-Qorti kienet tkun differenti. Iżżid li differenza oħra bejn dik il-kawża u l-*vertenza* odjerna hija li fil-kawża **Galea et v. Borg et** l-atturi kienu bbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq l-eżistenza ta' servitu` *altius non tollendi*, mentri f'din il-kawża dan ma sarx, u għalhekk l-eżistenza *o meno* ta' tali servitu` mhijiex determinanti għall-kawża odjerna.

10. Permezz tar-raba' aggravju tagħha s-soċjeta` appellanti tilmenta li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta rriteniet li fiċ-ċirkostanzi ma jeżistux ir-rekwiżiti ta' servitu`. Targumenta li l-ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra li l-attriċi hija direttarja tal-artijiet kollha tal-madwar u għalhekk għandha titolu fuq fondi li jmissu mal-proprjeta` in kwistjoni, u għalhekk kellha interess li tassigura li

kwalunkwe żvilupp f'dik il-proprjeta` ma jippreġudikax il-valur tal-artijiet tal-madwar, li tagħhom hija l-proprjeta`, kif jirriżulta mill-provi li ġew prodotti quddiem l-ewwel Qorti. Iżżid li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li hija ma resqitx prova li għandha d-dirett dominju ta' proprjetajiet attigwi, peress li hija produċiet diversi provi f'dan ir-rigward, inkluż iċ-ċedola ta' fidi ta' ċens numru 1433/2010 intavolata fil-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-12 ta' Novembru 2010, minn fejn jirriżulta li hija fdiet iċ-ċens gravanti s-sit tal-kapaċita` ta' 1980 qasab kwadri mingħand l-Uffiċċju Konġunt, u l-kuntratt li bihom akkwistat l-istess art fis-snin sittin. Fir-rigward tal-konsiderazzjoni tal-ewwel Qorti li s-servitu` in kwisjtoni ma ġietx irreġistrata fir-Reġistru Pubbliku tgħid li tali reġistrazzjoni mhijiex meħtieġa fil-każ ta' enfitewsi, għaliex il-konvenuti kienu personalment marbutin bl-eżekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet li joħorġu mill-kuntratt tal-enfitewsi u ma kellhom bżonn l-ebda tagħrif bir-reġistrazzjoni speċifika fir-Reġistru Pubbliku.

11. Il-konvenuti jirribattu li l-ewwel Qorti korrettament ikkonkludiet li l-kondizzjoni kontrattwali in kwistjoni tikkostitwixxi servitu` ta' *altius non tollendi*, il-ħolqien ta' liema jeħtieġ is-sodisfazjoni ta' ċertu kondizzjonijiet *ad validitatem*. Jgħidu li skont is-sentenzi fl-ismijiet **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Hubert Mifsud u Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co Ltd et** kondizzjonijiet simili li jillimitaw l-għoli fil-bini joħolqu servitu`. Jargumentaw li mill-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1965 kif emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar 1966 huwa evidenti li ma ġiex identifikat fond dominanti,

li favur tiegħu nħolqot is-servitu`, u dan waħdu juri li l-kuntratt ma ħoloqx servitu` ta' *altius non tollendi* valida, għaliex il-fond servjenti u l-fond dominanti għandhom ikunu determinabbli b'ċertezza mill-kuntratt li bih tinħoloq is-servitu`. Iżidu li dan in-nuqqas ifisser li s-servitu` mhijiex valida u għalhekk għandha tiġi kkonsidrata daqslikieku qatt ma ġiet stipulata. Jargumentaw ukoll li s-soċjeta` appellanti ma ġabet l-ebda prova li hija s-sid ta' xi proprjeta` fuq wara tal-fond tagħhom li jeħtieġ li jiġi ssalvagwardjat. Iżidu li din il-kondizzjoni kienet ġiet imposta għaliex il-pjan regolatur ta' dak iż-żmien kien jistipula tali għoli, iżda llum il-ġurnata dan inbidel u s-soċjeta` attriċi qiegħda biss tipprova tapprofitta mill-kondizzjoni mertu ta' din il-kawża biex tieħu mingħandhom is-somma ta' €28,500, li qed tippretendi li titħallas biex ma twaqqagħlhomx il-*washroom.*

12. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi l-konvenuti jikkontendu illi s-soċjetà attriċi ma għamlitx il-prova li hija tippossjedi xi proprjetà fuq wara tal-bini li tħares għal fuq l-appartament tal-konvenuti u għaldaqstant hemm nieqes element essenzjali għal tali servitù.
>
> Illi min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi jsostni fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha illi mill-provi in atti jirriżulta illi soċjetà attriċi għandha proprjetajiet oħrajn fl-akkwati u li għandhom l-istess kundizzjonijiet tal-għoli.
>
> Tqis illi mill-provi li jinsabu in atti ma jirriżultax fil-fatt illi s-soċjetà attriċi għamlet din il-prova.
>
> Tqis illi fis-sentenza fl-ismijiet Estates Limited vs. Munro Phillips and Company Limited et. ġie ritenut li kundizzjoni enfitewtika dwar l-għoli permissibbli kienet għadha tappartjeni lis-soċjetà esponenti biex tenforzaha minkejja li l-proprjetà kienet ġiet trasferita lil terzi, u l-Qorti naqset biss milli tenforza dik il-kundizzjoni għar-raġuni li qieset li laħqu għaddew iktar minn 30 sena minn meta l-kundizzjoni kienet ġiet infranta.
>
> Illli fil-każ odjern ma hemm ebda kwistjoni ta' preskrizzjoni stante li s-soċjetà attriċi aġixxiet mill-ewwel b'ittra uffiċjali kontra l-konvenuti u segwietha

b'kawża, u għalhekk bl-istess raġunament ċertament li s-soċjetà attriċi għandha d-dritt tenforza l-kundizzjoni enfitewtika dwar l-għoli.

Illi il-Qorti mhijiex konvinta li kif inhi fformulata l-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali li ġiet ikkostitwita bħala servitù ta' altius non tollendi, fiha dawk l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex jiġi kkostitwit tali servitù. L-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali tgħid li ma jistax jittella' bini ta' aktar minn żewġ sulari mil-livell ta' triq u dan ma jistax ikun ogħla minn 27 pied. Imma l-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali ma tagħmilx riferiment għal xi fond dominanti. F'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fl-ismijiet Tarcisio Galea et. vs. George Borg et.,:

> "F'sentenzi li ngħataw mill-Qorti tal-Appell fil-kawżi:-
>
> - Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Hubert Mifsud deċiża fit-22 ta' Novembru, 1995;
>
> - Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Carmelo Caruana & Co Limited et. deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2004;
>
> il-Qorti għamlitha ċara li kundizzjonijiet simili huma holqien ta' servitu.

F'dawk il-kawżi l-kuntratti kienu ta' enfitewsi. Fit-tieni sentenza l-qorti għamlet riferenza għall-Artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li servitù huwa wkoll jedd sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid, li f'dak il-każ kien l-għoli tal-bini. Ma hemm xejn li jista' jwassal lill-Qorti għal xi konklużjoni differenti.

L-atturi jsostnu li l-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1976 ħoloq servitu ta' altius non tollendi. L-Artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-

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

Il-Qorti hi tal-fehma li dak li jingħad fi klawżola numru sebgħa (7) m'huwiex suffiċjenti għall-ħolqien ta' servitù altius non tollendi. Il-Qorti tapprezza li il-partijiet f'kuntratt m'għandhom l-ebda obbligu li jagħmlu użu minn kliem partikolari għall-ħolqien ta' servitù. Fi kliem il-liġi stess, servitù tinħoloq għall-vantaġġ ta' fond ieħor, u dan hu element essenzjali. Il-Qorti taqbel mat-teżi li f'dan il-kuntest hu essenzjali li jissemmew il-fond dominanti u dak servjenti. Dawn iż-żewġ fondi għandhom ikunu determinabbli b'ċertezza mill-kuntratt li bih tinħoloq servitù. Fin-nuqqas it-titolu ma jistax iservi biex titnissel servitù.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża Anthony Darmanin vs. Spiridione Zammit et. deċiża fl-20 ta' April, 1995 ġie osservat:-

> "Jibqa' naturalment validu però dak li ntqal qabel, u biex ikun hemm ir-rabta fuq kull min jissuċċiedi l-proprjetarji tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm il-fond dominanti li l-fond tagħhom għandu jservi. Dan l-aħħar element, di più, irid

> jirriżulta minn reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku – artikolu 458 Kap. 16. Din in-nota tar-Reġistru Pubbliku, tal-eżistenza ta' servitù, ma setgħet qatt issir proprju għaliex il-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 ma ikkostitwietx dik is-servitù ta' altius non tollendi għaliex biex din tiġi kostitwita jrid dejjem jissemmew iż-żewġ fondi li għalihom dik is-servitù hija riferibbli."

Din il-Qorti taqbel ma' din it-teżi fis-sens illi l-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali hi karenti minn element essenzjali u l-istess titolu ma jistax joħloq is-servitù tal-altius non tollendi. Għaldaqstant qiegħda tilqa' din it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti stante li s-soċjetà attriċi ma urietx illi hija sid ta' xi proprjetà fuq wara tal-appartament tal-konvenuti li jeħtieġilha li b'xi mod tiġi mħarsa bis-servitù tal-altius non tollendi.

F'dan l-istadju jkun inutli li din il-Qorti tindaga u tippronunzja ruħha dwar jekk hemmx relazzjoni ġuridika neċessarja meta l-istess azzjoni attriċi tfalli bit-tieni eċċezzjoni hawn fuq imsemmija."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti kkonsidrat li l-klawsola 8(d) tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali mogħtija lil Alfred u Silvana Testa tikkostitwixxi servitu` ta' *altius non tollendi*. Din il-klawsola taqra hekk: "*The building on the said land cannot be higher than two storeys from road level, and may not exceed the height of twenty seven feet."* L-ewwel Qorti qieset imbagħad li din il-klawsola ma kinitx tissodisfa r-rekwiżiti meħtieġa għall-ħolqien validu ta' servitu`, partikolarment għaliex ma tagħmilx referenza għal xi fond dominanti u s-soċjeta` attriċi ma wrietx li hija s-sid ta' xi proprjeta` fuq wara tal-appartament tal-konvenuti, li jeħtieġilha li b'xi mod tiġi mħarsa bis-servitu` tal-*altius non tollendi*. L-attriċi tilmenta pero` li l-kwistjoni dwar il-ħolqien validu ta' servitu` ta' *altius non tollendi* hija rrelevanti għall-kawża odjerna, peress li hija ma bbażatx il-pretensjoni tagħha fuq l-eżistenza ta' servitu`, iżda fuq ksur ta' obligazzjoni kontrattwali assunti mill-konvenuti.

14. Din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-klawsola li tillimita l-għoli tal-binja mertu ta' dawn il-proċeduri hija servitu` ta' *altius non tollendi.* Kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Hubert Mifsud** (Appell, 22/11/1995) "... peress li kwalunkwe obbligu jrid jingħata sinjifikat legali, ma jistax jitħalla in arja u jrid jiġi klassifikat taħt xi kamp ta' liġi ..." Kif ġie spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et v. A & R Mercieca Limited** (22/05/2008), sabiex issir distinzjoni bejn sempliċi obbligazzjoni u servitu` dak li jrid jiġi determinat huwa jekk tkunx teżisti relazzjoni ta' dominanza ta' proprjeta` fuq oħra fl-istess inħawi, f'liema każ is-sitwazzjoni tkun waħda ta' servitu` u mhux ta' obligazzjoni sempliċi. F'dan il-każ il-Qorti tqis li m'hemmx dubju li l-obbligu in kwistjoni jirrappreżenta servitu` *altius non tollendi,* u dan billi l-għan tal-kondizzjoni nvokata mis-soċjeta` appellanti huwa li s-sid tal-utile dominju tal-fond in kwistjoni ma jitħalliex jagħmlu użu mill-istess fond kif irid hu, *stante* li ma mhuwiex permess jibni aktar minn ċertu għoli stipulat fl-istess kuntratt, u dan kif dispost fl-Artikolu 400 (1) tal-Kodiċi Ċivili. Dan juri manifestament li l-kondizzjoni li qed tiġi nvokata mis-soċjeta` attriċi ħolqot relazzjoni ta' dominanza fuq il-proprjeta` akkwistata mill-konvenuti, u għalhekk m'hemmx dubju li din il-kondizzjoni hija servitu` u mhux obbligazzjoni sempliċi kif tippretendi s-soċjeta` appellanti.

15. Din il-Qorti ma taqbilx mal-ewwel Qorti għal mod kif ħarset lejn il-kwistjoni. L-ewwel talba attriċi hi ċara għax is-soċjeta` attriċi qed tallega illi l-konvenuti

kisru kondizzjoni tal-konċessjonni enfitewtika mposta fil-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1965 kif emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar 1966 dwar l-għoli tal-bini. Is-servitu` ta' *altius non tollendi* li semmew il-konvenuti fit-tieni eċċezzjoni tagħhom mhix rilevanti għall-fini tat-talba attriċi kif impostata. Ovvjament dan qed jingħad bla ebda preġudizzju għal dak li ser jirriżulta u jiġi pruvat fil-mertu tal-kawża.

16. Billi qed jintlaqa' dan l-aggravju ma hemmx bżonn li l-Qorti tikkonsidra l-aggravji l-oħra.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tas-soċjeta` attriċi u tirrevoka s-sentenza appellata billi tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti u tibgħat l-atti tal-kawża lura lill-ewwel Qorti sabiex jiġu deċiżi l-bqija tal-eċċezzjonijiet u talbiet attriċi kif magħmula.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-konvenuti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm