MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2006

Appell Civili Numru. 236/2000/1

Philip Fenech u Mary Fenech, mizzewgin Francis sive Frank Cilia u Jane Cilia, mizzewgin, Brian Tonna u Caroline Tonna, mizzewgin, Mario Sant u Lydia Sant, mizzewgin

v.

A & R Mercieca Limited

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata fis-7 ta' Frar, 2000 quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili l-atturi ppremettew illi l-attur Philip Fenech u l-mara tieghu Mary huma s-sidien tal-fond "Solemar" fi Triq il-Qaliet, Marsascala, mibnija fuq plot numru ghoxrin ittra 'A' (20A), l-attur Francis sive Frank Cilia u l-mara tieghu Jane huma proprjetarji tal-fond "Zernieq", Triq il-Mahsel, Marsascala, mibni fuq plot numru ghoxrin ittra 'B' (21B) (sic), illi l-attur Brian Tonna u l-mara tieghu Caroline huma proprjetarji tal-fond "Pebbles" fi Triq il-Mahsel, Marsascala, mibni fuq plot numru tnejn u ghoxrin ittra 'A' (22A) u l-attur Mario Sant u l-mara tieghu Lydia huma l-proprjetarji tal-fond "Gardjola" fi Triq il-Mahsel, Marsascala, mibnija fuq plot numru tnejn u ghoxrin ittra 'B' (22B); illi s-socjeta\` konvenuta akkwistat in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor John Patrick Hayman ippublikat fit-18 ta' Marzu 1998, kopja esebita Dok 'A' "*il-plot fabbrikabbli formanti parti mill-art maghrufa bhala "Tal Mahsel" f'Saint Thomas Bay, limiti ta' Marsascala (formalment maghrufa bhala limiti taz-Zejtun) liema plot huwa mmarkat bin-numru ghoxrin ittra "B" (20B) fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata dokument ittra "A", tal-kejl superficjali ta' cirka disa' mija u hamsa punt tnejn tlieta metri kwadri (905.23 mk) mill-liema kejl mitejn u sitta u disghin punt sebgha tlieta metri kwadri (296.73 mk) huma ntizi ghall-formazzjoni tat-triq u bankina, konfinanti mit-tramuntana ma' Triq Gidwed, lvant ma' Triq il-Qaliet u nofsinhar ma' proprjeta\` ta' Philip Fenech jew l-aventi kawza tieghu, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha*"; illi skond il-kuntratt ta' l-awturi tas-socjeta\` konvenuta kien hemm imposta kundizzjoni li taqra hekk: **"no part of the building to be erected on the plot of land transferred above is to exceed a height of 4.6 metres along the external wall of the finished building from the highest road level as established by the Public Works Planning Authorities bounding the building plot transferred above. This restriction was imposed as a servitude of altius non tollendi upon the plot of land transferred in virtue of this deed in favour of the near plots of land";** illi s-socjeta\` konvenuta qed taghmel xogholijiet billi bniet fuq dawn il-livelli; illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fondi kontigwi u attigwi u vicini kif jirrizulta mill-premess u

ghalhekk ghandhom interess illi jaghtu esekuzzjoni ghal din is-servitu` favur taghhom; dan premess l-atturi talbu li dik il-Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` konvenuta ivvjolat bil-bini fuq il-livelli aktar minn dak permess fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` konvenuta;

2. tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju, okkorrendo permezz ta' l-opra ta' Periti Nominandi, twaqqa ix-xogholijiet li ghamlet b'mod li tikkonforma mas-servitu` fuq indikata;

3. tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti, jaghmlu x-xogholijiet huma stess a spejjez tas-socjeta` konvenuta;

4. tordna, ghal kull buon fini qed tintalab, l-estensjoni definitiva tal-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 126/2000 fl-ismijiet "Philip Fenech, Francis Cilia, Brian Tonna u Mario Sant vs A & R Mercieca Limited u Alexander Mercieca f'ismu proprju".

Bir-riserva ta' kull azzjoni fil-Ligi u bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta li hija u d-diretturi taghha huma ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fl-24 ta' Frar, 2000 is-socjeta` konvenuta eccepiet:-

1. Fl-ewwel lok li t-talbiet ta' l-atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Fit-tieni lok in-nullita` tac-citazzjoni bhala citazzjoni kollettiva;

3. Fit-tielet lok illi l-atturi iridu jippruvaw l-esistenza tas-servitu` in kwistjoni bhala gravanti l-proprjeta` tal-konvenut favur il-proprjeta` ta' l-atturi;

4. Fir-raba' lok li s-servitu` imposta mill-utilista tterminat mar-riversjoni tal-fond bl-akkwist tad-dirett dominju.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza tad-29 ta' Ottubru, 2003 billi, kif jinsab fil-parti disposittiva tas-sentenza:-
"Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta ivvjolat bil-bini fuq il-livelli aktar minn dak permess fil-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta` konvenuta;

"Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex fi zmien xahar improrogabbili twaqqa' x-xogholijiet li ghamlet b'mod li tikkonforma mas-servitu` fuq indikata;

"Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti jaghmlu x-xogholijiet fiz-zmien imsemmi, l-attur (recte: atturi) jaghmlu l-istess xoghol a spejjez tas-socjeta` konvenuta.

"Il-Mandat ta' Inibizzjoni Numru 126/2000 fl-ismijiet "Philip Fenech, Francis Cilia, Brian Tonna u Mario Sant vs A & R Mercieca Limited u Alexander Mercieca f'ismu ghandu jibqa' in vigore sakemm isiru x-xogholijiet ordnati mill-Qorti. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

u dana wara li ghamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

"L-atturi kienu xtraw proprjeta` minghand Mace Developments Ltd u fil-kuntratti rispettivi taghhom kellhom klawsola ta' servitu` altius non tollendi. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' wiehed minnhom cjoe ta' Philip Fenech dan kien xtrara minghand l-istess Mace Developments Ltd u kien hemm imposta wkoll din is-servitu`. Meta Fenech biegh lil Spiteri dina l-kundizzjoni regghet giet imposta fuq Michael Spiteri pero` ma deheritx fin-nota ta' insinwa. Spiteri imbaghad biegh il-proprjeta` lill-konvenuti Mercieca u n-Nutar ta' Mercieca ma nizzilx dina l-klawzola dwar height limitation fil-kuntratt u ghamilha li l-konvenuti kienu qed jixtru liberu u frank. L-atturi indunaw li Merceica kien qed jibni il-proprjeta` tieghu li kienet qed taqbez il 4.6 metres kontra l-height limitation u saret dina l-kawza.

“L-atturi qed isostnu li s-servitu` hija dritt reali imposta b’Att pubbliku li tibqa’ tiggrava u ssegwi l-proprjeta` f’idejn minn tghaddi. Il-fatt li dina l-kundizzjoni ma saritx riferenza espressa ghaliha fin-Nota ta’ nsinwa ma jfissirx li din is-servitu` tieqaf jew ma giex validament kostitwita. L-artikolu tal-ligi 458/330 jsemmu bhala rekwizit essenzjali l-insinwa ta’ l-att u jsemmu r-rekwiziti tan-Nota ta’ Insinwa izda ma tissemmiex riferenza specifika ghan-nota ta’ Insinwa.

“Fit-tieni lok, l-atturi jissottomettu li l-fidi tac-cens jillibera l-kundizzjonijiet finanzjarji izda mhux il-kundizzjonijiet l-ohra. L-atturi ghamlu riferenza ghas-sentenzi App. S. Testaferrata Moroni Viani et vs C. Caruana & Co Ltd deciza fis-6 ta’ Ottubru, 2000, u J.G. Coleiro vs M. Felice Caruana deciza fl-14 ta’ Ottubru, 1987 fejn il-Qorti ddeciedit li *ghalkemm isir il-fidi ta’ cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irriserva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom element ta’ proprjeta` dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens.* Dawn l-elementi ta’ proprjeta` ma setghux ikunu hlief drittijiet illi dak li qabel kien direttarju seta’ jivvanta in rem fuq l-immobbli bhala ma huma l-hwejjeg elenkati fl-Artikolu 310 tal-Kap 16. dawn jinkludu servitujiet predjali (subinciz c) u kull azzjoni dwarhom (subinciz d) fost ohrajn.

“Il-konvenut minn naha l-ohra xehed li kien xtara minghand Spiteri freehold u minghajr kundizzjonijiet. Fil-perjodu tal-konvenju kien ghamel ricerki bin-Nutar minn fejn kien xtara Spiteri u ma sab ebda kundizzjoni. Hu pprezenta nota ta’ l-insinwa Dok AM1 fejn ma tirrizulta ebda kundizzjoni.

“Il-konvenut qed jissottometti li fil-kuntratt ta’ akkwist tieghu m’hemmx limitazzjonijiet bhal servitu` jew restrizzjonijiet ohra li jaggravaw il-fond. Mir-ricerki li ghamel tali restrizzjonijiet ma kienux jezistu ghaliex ma kien hemm l-ebda servitu` iskritta fl-Insinwa. Philip Fenech kien akkwista l-plot b’cens minghand Mace Developments bl-Att tas-27 ta’ Marzu, 1997 u fin-nota ta’ insinwa relattiva ma tinsab ebda menzjoni ta’ xi servitu` anzi hemm riferenza li kienet *free and unencumbered and free from any hypothecs and servitudes of rights of third parties.*

"Skond il-konvenuti r-restrizzjoni li ghamlu Mace Development kienet kundizzjoni inerenti fic-cens u mhux servitu` tant li ma tinsabx iskritta in-nota ta' insinwa. Imma anke kieku, huma jghidu, kien xort' ohra dina ma kinitx validament imposta billi ma kinitx operattiva fil-konfront ta' terzi ghax ma gietx insinwata.

"Inoltre, jsostnu li l-atturi, li mhumiex is-sidien originali koncedenti, ma jistghux jipproponu huma dina l-azzjoni. Michael Spiteri feda c-cens u rrenda l-art libera u franka u dina l-kundizzjoni ma baqghetx torbot fuqu. Anke jekk dina l-kundizzjoni baqghet valida nonostante l-fidi tac-cens xorta wahda dik il-kundizzjoni kienet torbot biss lil Michael Spiteri u mhux lill-konvenut li xtara l-art bhala libera u franka.

"Fil-ligi trid issir distinzjoni bejn servitu` predjali u obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm servitu` predjali hemm bzonn li jkun hemm rabta, fuq kull minn se jigi wara l-persuna li fuqha giet imposta l-limitazzjoni ta' *altius non tollendi*, bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali, u f'dak il-kaz dina ma tehtiegx li tigi insinwata (Ara Appell Darmanin vs Zammit et 20 ta' April 1995).

"Fil-kaz in ezami giet kostitwita s-servitu` b'att pubbliku favur fond dominanti. Dina saret favur il-proprjeta` ta' Philip Fenech u anke favur il-fondi ta' l-atturi l-ohrajn. Fil-fatt fil-kuntratt tan-Nutar Herbert Cassar hemm anke indikati specifikatament in-numri tal-plots – ara Dok A a fol. 15 tal-kuntratt bejn Fenech u Spiteri datat 18 ta' Jannar, 1993 fejn hemm imnizzel hekk: *This restriction was imposed as a servitude of altius non tollendi in perpetuity upon the plot of land transferred in virtue of this deed in favour of the nearby plots of land.*

"Il-konvenuti qed jissottomettu li meta Michael Spiteri feda c-cens u rrenda l-art libera u franka u dina l-kundizzjoni ma baqghetx torbot fuqhom.

“Illi meta jigi mifdi cens, kif sar f’dan il-kaz minn Spiteri, (ara Dok a fol. 88), l-obbligazzjonijiet finanzjarji jispiccaw, izda jibqghu dawk marbuta mal-proprjeta` bhala servitujiet. Gie deciz mill-Qrati taghna li ghalkemm isir il-fidi ta’ cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irriserva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom element ta’ proprjeta` dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens, ara Appell S. Testaferrata Moroni Viani et vs C. Caruana & Co Ltd et deciza fis-6 ta’ Ottubru, 2000 u J.G. Coleiro vs M. Felice Cauana deciza fil-14 ta’ Ottubru, 1987.

“Ghalhekk, f’dan il-kaz, nonostante l-fidi tac-cens, l-imposizzjoni tal-limitazzjoni *altius non tollendi*, li hija element ta’ proprjeta`, baqghet torbot lis-successuri fit-titolu.

“Il-konvenuti jissottomettu li meta ghamlu l-kuntratt ma’ Spiteri Dok. A fol 10, datat 18 ta’ Marzu, 1998 huma akkwistaw l-fond minghajr restrizzjonijiet jew servitujiet li jaggravaw il-fond. Mhux kontestat li fin-nota ta’ insinwa relattiva ma kien hemm ebda menzjoni ta’ xi servitu` anzi kien hemm imnizzel li kienet *free and unencumbered and free from any hypothecs and servitudes of rights of third parties* – fol. 57.

“Michael Spiteri xehed li meta biegh il-fond lil Mercieca hu kien urih il-kuntratt tan-Nutar H. Cassar tat-18/1/1993 (li bih kien xtara minghand Philip Fenech) u *site plans* relattivi. Hu xehed hekk:

“*“Kont spjegajtlu li fil-kuntratt li permezz tieghu jiena kont akkwistajt l-art in kwistjoni kien hemm klawsola li tghid li kien hemm height limitation li kellu jigi osservat.*” (fol 34)

“Sussegwentement kien mar ghandu Philip Fenech u kien qallu li n-Nutar ta’ Mercieca ma kienx inkluda d-dettalji u l-klawzoli kollha li kien hemm fil-kuntratt li bih kien akkwista l-art u wahda mill-ommissjonijiet kienet dik li tirrigwarda l-*height limitation*.

“Illi nonostante dak li xehed Spiteri meta dana ghamel il-kuntratt ma’ Mercieca hu ma nizzilx fil-kuntratt dina l-

limitazzjoni u jissemma biss l-att li bih hu kien xtara minghand Philip Fenech minn fejn jirrizultaw il-provenjenzi ulterjuri.

"Illi fil-kuntratt ta' Philip Fenech is-servitu` *altius non tollendi* kienet tnizzlet, izda mbaghad ma tnizzlitx fin-nota ta' insinwa li giet iskritta. Il-konvenuti ghalhekk isostnu li meta ghamlu r-ricerka ma rrizultalhomx li kien hemm xi servitu` jew limitazzjoni gravanti fuq il-fond u ghalhekk xtraw liberu u frank.

"Izda kif diga` gie osservat fil-kuntratt li bih il-konvenuti xtraw minghand Spiteri kien hemm riferenza ghall-kuntratt li bih kien xtara minghand Philip Fenech. Il-konvenuti kienu obbligati, meta gie pubblikat l-att, li jaghmlu ricerka sewwa tat-titolu tal-vendituri biex jigi stabbilit jekk kienux jezistu xi servitujiet fuq il-proprjeta` minnhom akkwistata. Il-fatt li huma hallew kollox f'idejn in-Nutar mhux skuzanti. Il-konvenuti naqsu li jiehdu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassikuraw ruhhom li dak li kienu qed jixtru ma kienx milqut minn xi restrizzjonijiet. Huma kellhom jezaminaw mhux biss in-nota ta' insinwa izda jaraw il-kuntratt ta' trasferiment minghand min kienu ser jixtru (ara sentenza Darmanin vs Zammit App 20/4/95).

"*"L'acquirente di un immobile e` tenuto a riconoscere le servitu` costitute sul medesimo dal suo dante causa, nonostante la mancata trascrizione del loro atto costitutivo, soltanto nel caso in cui nell'atto di acquisto dell'immobile stesso sia stata fatta espressa menzione delle servitu` che la gravano"* Cassazione Taljana 18 ta' Gunju, 1955, u sentenza Zahra vs Spiteri et App 29.3.74.

"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-dikjarazzjoni 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" (L.54 Dig. L17) u sentenza Vol 30 p 1 p 348.

"Is-servitu` huwa dritt reali u jibqa' jiggrava l-proprjeta` f'idejn min tghaddi. La darba din is-servitu`, kostitwita b'att pubbliku, kienet originarjament iskritta skond artikolu 458 Kap 16 dina tibqa' ssegwi l-istess immobbli f'idejn min ikun ha l-immobbli. Dan ma kienx japplika f'kaz li dina kienet biss obbligazzjoni personali, izda diga rajna, f'dan il-kaz, kien hemm kostituzzjoni ta' servitu` *altius non tollendi*. Il-fatt li ma saritx referenza fin-nota ta' insinwa ghal dina l-kundizzjoni ma jfissirx li dina spiccat jew li ma gietx validament kostitwita. Nota ta' insinwa huwa avviz li gie ricevut l-Att, u l-kontenut ghandu jirrizulta mill-Att, haga li f'dan il-kaz il-konvenut setghu facilment jaghmlu ghax kienu jafu bih.

"Fil-mertu mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuti ghamlu xogholijiet aktar mill-gholi projbit u dana ma giex michud mill-istess konvenuti."

L-appell tas-socjeta` konvenuta.

Is-socjeta` konvenuta hasset ruhha aggravata bis-sentenza fuq imsemmija u b'rikors intavolat fl-14 ta' Novembru, 2003 talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti tirrevoka l-imsemmija sentenza u b'hekk tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

L-atturi rrispondew fejn talbu li l-appell tas-socjeta` konvenuta jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata u dana billi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament korrett tal-fattispecie u l-principji legali in materja.

L-aggravji tas-socjeta` appellanti.

Minn qari tar-rikors ta' l-appell jidher li s-socjeta` konvenuta ressqet erba' aggravji kontra s-sentenza msemmija u dawn huma bazikament is-segwenti.
1) L-ewwel Qorti konkludiet malament li l-kundizzjonijiet fil-kuntratt bejn Mace Developments Ltd u Philip Fenech kienu servitujiet predjali.

2) Fil-kuntratt ta’ akkwist ta’ Michael Spiteri, l-awtur tas-socjeta` konvenuta, issemma li l-art kienet soggetta ghall-servitu` *altius non tollendi* biss ma gietx kostitwita espressament dik is-servitu`.

3) Michael Spiteri kien feda c-cens u b’hekk illibera l-plot minn kull piz.

4) Is-servitu` mhux registrata fin-nota ta’ insinwa u ghalhekk din ma ghandha ebda effett vis-à-vis terzi.

Ikkunsidrat.

Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-atti tal-kawza u thoss li huwa doveruz li taghmel is-segwenti osservazzjonijiet:

1) Il-plot tas-socjeta` konvenuta fit-territorju tal-Mahsel, f’St Thomas Bay, limiti ta’ Marsascala, hija l-plot numru 20B.

2) Din il-plot, li eventwalment ghaddiet ghand is-socjeta` konvenuta, kienet inghatat in subenfiteusi perpetwa mis-socjeta` Mace Developments Limited lil Philip Fenech.

3) <u>Qatt ma gie ezebit il-kuntratt</u> tat-27 ta’ Marzu, 1992 in atti Nutar Dr. H. Cassar bejn Mace u Philip Fenech.

4) Dan it-trasferiment jirrizulta biss minn nota ta’ insinwa numru 4964 tan-1992 li tinsab ezebita a fol. 102 tal-process.

5) Fl-imsemmija nota ta’ insinwa jinghad li din il-plot kienet qed tigi trasferita “*with vacant possession and with all its rights and appurtenances…….. otherwise free and unencumbered, and free from any hypothecs and servitudes of rights of third parties…*”

6) Fil-kuntratt tat-3 ta’ Settembru, 1991 in atti Nutar John Gambin bejn Mace Developments Ltd u Frank Cilia, (plot 21b) wiehed mill-atturi, (Dok A a fol 5 et seq. tal-process) u fil-kuntratt tas-17 ta’ Ottubru, 1991 in atti Nutar

Pierre Cassar bejn Mace Developments Ltd u Brian Tonna, (plot 22a) wiehed iehor mill-atturi, (a fol 126 et seq. tal-process), jinghad espressament hekk:

"*No part of the building to be erected on the plot transferred above is to exceed a height of four point six metres (4.6m) along the external wall of the finished building from the highest road level as established by the Public Works Planning Authorities, bounding the building plot transferred above. This restriction is being imposed as a servitude of altius non tollendi in perpetuity upon the plot of land transferred in virtue of this deed in favour of the nearby plots of land property of the Grantor Company numbered twenty (20), twenty one letter "a" (21a), twenty one letter "b" (21b), twenty two letter "b" (22b), shown also in the plan attached hereto, which plan indicates their measurement. Grantor Company hereby binds itself to impose the same easement on the said other four (4) plots of land in favour of the plot above acquired by the grantee.*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

7. Il-plot twenty (b) akkwistata minn Philip Fenech, u eventwalment is-socjeta` appellanti, ma tirrizultax bhala wahda mill-plots li fuqha s-socjeta` Mace Developments Ltd kienet ser timponi servitu` altius non tollendi jew li kienet ser tibbenefika minn din is-servitu` imposta fuq plots ohra.

Minn dak li jinghad hawn fuq jirrizulta li s-socjeta` Mace Developments Ltd qatt ma imponiet s-servitu` *altius non tollendi* fuq il-plot 20b tas-socjeta` konvenuta appellanti. Dan in fatti jirrizulta car minn nota ta' insinwa a fol. 102 tal-process li ssemmiet hawn fuq.

Ghalhekk, apparti konsiderazzjonijiet ohra li johorgu mir-rikors ta' l-appell tas-socjeta` konvenuta, li, fic-cirkostanzi mhux ser jigu ezaminati, din il-Qorti hija tal-fehma li t-talba attrici qatt ma setghet tintlaqa'.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tas-socjeta` konvenuta appellanti qed jigi milqugh u s-sentenza

appellata qeghdha tigi revokata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

< Sentenza Finali >

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