MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2008

Appell Civili Numru. 236/2000/3

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

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi li tghid hekk:

"1. Premess illi l-attur Philip Fenech u l-mara tieghu Mary eppremettew illi huma s-sidien tal-fond "Solemar" fi Triq il-Qaliet, Marsacala, 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), illi l-attur Brian Tonna u l-mara tieghu Caroline huma l-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, mibni fuq plot numru tnejn u ghoxrin ittra ‘B’ (22B);

“2. U premess illi s-socjeta` konvenuta akkwistat in forza ta’ kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor John Patrick Hayman ippubblikat 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 maghruf 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 (905.23mk) mill-liema kejl mitejn u sitta u disghin punt sebgha tlieta metri kwadri (296.73mk) 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 l-pertinenzi kollha taghha”,* illi skond il-kuntratt ta’ l-awturi tas-socjeta` konvenuta kien hemm imposta kondizzjoni 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 meters 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*”;**

“3. Premess illi s-socjeta` konvenuta qed taghmel xoghlijiet billi bniet fuq dawn il-livelli;

“4. Premess illi l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond kontigwi u attigwi u vicini kif jirrizulta mill-fuq premess u

ghalhekk ghandhom interess illi jaghtu esekuzzjoni ghal din is-servitu` favur taghhom;

Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta` konvenuta vvjolat 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' opera ta' Perit Nominandi, twaqqa' x-xoghlijiet li ghamlet b'mod li tikkonforma mas-servitu` fuq indikat;

“3. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet huma stess a spejjez tas-socjeta` konvenuta;

“4. Tordna ghal kull buon fini, 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 ingunti minn issa ghas-subizjoni”.

Ratin-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi

“1. Fl-ewwel lok li t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

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

“3. Fit-tielet lok illi l-atturi jridu jippruvaw l-esistenza tas-servitu in kwistjoni bhala gravanti l-proprjeta` tal-konvenuti favur il-proprjeta` tal-atturi;

"4. Fir-raba' lok li s-servitu` mpost mill-utilista tterminat mar-riversjoni tal-fond bil-akkwist tad-dritt dominju;

"5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qoreri Civili fid-29 ta' Ottubru, 2003 li in forza taghha iddecidiet il-kawza fis-sens illi:
"Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi

"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-xoghlijiet li ghamlet b'mod li tikkonforma mas-servitu` fuq indikata;

"Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas tal-konvenuti jaghmlu x-xoghlijiet fiz-zmien imsemmi, l-attur jaghmlu l-stess 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 proprju ghandu jibqa' in vigore sakemm isiru x-xoghlijiet ordnati mill-Qorti.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

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

"**KONSIDERAZZJONIJIET**

"**Servitu` predjali u obbligazzjonijiet personali.**

"Fil-ligi trid issir distinzjoni bejn servitu` predjali u obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm servitu` predjali hemm bzonn li jkun hemm rabta fuq kull min 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.* "

"**Fidi tac-cens**

"Il-konvenuti qed jissottomettu li meta Michael Spiteri feda c-cens u rrenda l-art libera u franka u dina l-kondizzjoni 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 u personali jispiccaw, izda jibqghu dawk marbuta mal-proprjeta` bhal 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. Coliero vs M. Felice Caruana 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.

"**Insinwa ta' servitu`**

“Il-konvenuti jissottomettu li meta ghamlu l-kuntratt ma Spiteri Dok. a fol. 10, datat 18 ta’ Marzu, 1998 huma akkwistaw il-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 lill 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-provvenjenzi 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 referenza ghall kuntratt li bih Spiteri kien xtara minghand Philip Fenech. Il-konvenuti kienu obbligati, meta gie pubblikat l-att, li jaghmlu ricerka sewwa tat-titolu tal-venditur biex jigi

stabbilit jekk kinux jezistu xi servitujiet fuq il-proprjeja' 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-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*" (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 dina s-servitu, kostitwita b'att pubbliku, kienet originarjament iskritta skond l-Artikolu 458 tal-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-kondizzjoni ma jffisirx 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-konvenuti setghu facilment jaghmlu ghax kienu jafu bih.

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

Rat li kontra dik is-sentenza kien gie intavolat appell mis-socjeta` konvenuta, u din il-Qorti b’sentenza moghtija fil-25 ta’ Settembru, 2006, laqghet l-appell, irrevokat is-sentenza ta’ l-ewwel Qorti u cahdet it-talbiet ta’ l-atturi bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati;

Din il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“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'."

Rat ir-rikors ghar-ritrattazzjoni tal-kawza pprezentat mill-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u

tirrexxindi s-sentenza ta’ din il-Qorti u tordna r-ritrattazzjoni u s-smigh mill-gdid ta’ l-appell;

Rat ir-risposta tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, issottomettiet li t-talba ghar-ritrattazzjoni ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti;

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti, kif issa differentement komposta, fid-19 ta’ Ottubru, 2007, li in forza taghha iddecidiet li thassar is-sentenza ta’ din il-Qorti tal-25 ta’ Settembru, 2006, ghax inghatat fuq haga mhix imdahhla fit-talba, skond l-Artikolu 811(f) tal-Kodici ta’ Organizazzjoni u Procedura Civili, u ghax kienet l-effett ta’ zball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawza, skond l-Artikolu 811(l) ta’ l-istess Kodici, u ordnat illi l-kawza tinstema’ mill-gdid fl-istadju ta’ appell;

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidrat;

Illi f’din il-kawza l-atturi qed jallegaw li l-fondi li huma ghandhom fl-area tal-“Mahsel” f’Wied il-Ghajn igawdu jedd ta’ servitu` *altius non tollendi* fuq is-sit fabbrikabbli fl-istess inhawi proprjeta` tas-socjeta` konvenuta; l-atturi qed jallegaw li s-socjeta` konvenuta ma tistax tizvilluppa s-sit b’mod li tibni f’gholi ta’ aktar minn 4.6 metri mill-oghla livell tat-triq kif stabbilita mill-Awtorita` kompetenti. Peress li allegaw li s-socjeta` konvenuta qieghda taghmel xoghlijiet ta’ bini ’il fuq minn dan il-livell, talbet lill-qorti twaqqaf lis-socjeta` konvenuta milli tkompli bil-bini.

Is-socjeta` konvenuta eccepiet, fil-meritu, li l-atturi jridu jippruvaw l-ezistenza tas-servitu` in kwistjoni gravanti l-proprjeta` taghha, u li, f’kull kaz, is-servitu` mpost kien gie terminat.

L-ewwel Qorti kienet sabet favur l-atturi u ordnat it-twaqqigh ta’ dak kollu li nbena in eccess tal-limitazzjoni

stabbilita, u dan wara li sabet li s-servitu` kien verament gie impost fuq l-art tas-socjeta` konvenuta, u li din, bil-bini li kienet qieghda taghmel fuq is-sit, kienet qieghda taqbez il-limitu impost ta' 4.6 metri.

Is-socjeta` konvenuta appellat kontra din is-sentenza u l-aggravji taghha huma (i) li l-kondizzjonijiet imposti fil-kuntratt originali kellhom in-natura ta' obbligazzjonijiet u mhux ta' servitujiet; (ii) li kull piz li kien jaggrava s-sit spicca meta l-awtur taghha feda c-cens, b'mod li rrenda l-art libera u franka; (iii) li meta sar il-kuntratt li bih suppost inholoq is-servitu`, fin-nota ta' l-insinwa relattiva ma kien hemm ebda menzjoni ta' xi servitu`, anzi kien hemm imnizzel li l-art kienet libera u franka minn kull servitu` favur terzi; u (iii) li meta hi xtrat is-sit in kwistjoni xtratu *freehold* u minghajr kondizzjonijiet u kwindi ma hi marbuta b'ebda servitu`.

Dwar il-fatti tal-kaz, li ghandu jinghad hu li l-limitazzjoni in kwistjoni kienet giet imposta favur id-diversi fondi ta' l-atturi mic-censwalist originali ta' l-*area*, cioe`, is-socjeta` Mace Developments Ltd. Fil-fatt, b'kuntratt tas-27 ta' Marzu 1992, Philip Fenech akkwista minghand l-imsemmija socjeta` porzjoni art, soggetta ghall-"*height limitations*" aktar qabel imsemmija; in-nota ta' l-insinwa relattiva ma tindikax il-holqien ta' dan l-hekk imsejjah servitu`. Philip Fenech ittrasferixxa il-porzjoni mmarkata bhala plot 20b lill-certu Michael Spiteri u Eileen Sciberras, u dan b'kuntratt tat-18 ta' Jannar, 1993. Ghalkemm f'dan il-kuntratt il-kundizzjoni tal-limitazzjoni ta' zvilupp giet registrata, regghet ma dehritx fin-nota ta' l-insinwa. Dawn Michael Spiteri u Eileen Sciberras, issa mizzewga Spiteri, fdew is-subcens gravanti din l-art fis-27 ta' Frar, 1998, u ttrasferew l-istess plot lis-socjeta` konvenuta b'kuntratt tat-8 ta' Marzu, 1998. F'dan il-kuntratt ma gietx imnizzla l-klawzola dwar il-limitazzjoni ta' l-gholi u anzi gie dikjarat li l-art kienet qed tinxtara bhala libera u franka; hekk giet registrata wkoll fin-nota ta' l-insinwa relattiva.

Il-Qorti sejra issa tittratta l-meritu ta' l-appell fid-dawl ta' l-aggravji kif indikati mis-socjeta` appellanti.

Dwar l-ewwel aggravju, dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz. Kif jghid il-Laurnet ("Diritto Reale-Delle Servitu`) "*il carattere essenziale della sevitu`*" hija "*che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro fondo*". Fil-kawza "**Risiott v. Bajada**", deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Mejju, 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici regolament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta' jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista' jigi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawza l-Qorti ravvizat l-ezistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' zvilupp "*holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huwa fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-sevitu` li beni iehor ma jkunx oghla minnu*".

Fil-kawza "**Testaferrata Moroni Viani v. Mifsud**" deciza minn din il-Qorti fl-14 ta' Novembru, 2000, gie osservat, fuq l-iskorta ta' Baudry, li biex ikun hemm servitu` "*non e` essenziale ... che essi siano contigui ne vicino l'uno all'altro*", u l-fatt li kien jirrizulta li vendituri fuq l-att kellhom art ohra fl-inhawi, hu bizzejjed biex tikkwalifika dik l-art bhala d-dominanti.

Issa, f'dan il-kaz, din il-limitazzjoni mhux biss hi deskritta bhala servitu` fl-att kostituttiv, izda gew ukoll espressament identifikati l-fondi dominanti li favur taghhom inholqot is-servitu`. Hu car li l-iskop ta' din l-obbligazzjoni hu biex igawdu s-sidien tal-proprjetajiet adjacenti, biex ma jkollhomx il-vista taghhom ostakolata. Hija obbligazzjoni li llum ghandhom dritt igawdu minnha l-atturi, mhux personalment, izda qua proprjetarji pro tempore tal-fondi indikati. Il-kumpannija appellanti lanqas ma tista' tistrieh fuq il-fatt li n-Noti ta' Iskrizzjoni (Insinwi) relattivi ghall-kuntratti li bih l-atturi appellati Cilia u Tonna (fol. 126 et. seq tal-process) ma jsemmux ukoll il-porzjon ta' art li ghaddiet f'idejn il-kumpannija appellanti bhala li hija wkoll kienet milquta b'din is-servitu`. Dan ghaliex il-kuntratt tas-27 ta' Marzu, 1992, maghmul bejn id-direttarja

(Mace Developments Ltd.) u l-attur appellat Fenech, juri mod iehor.

Din il-Qorti, kwindi, ma tistax taqbel ma’ dan l-aggravju tas-socjeta` appellanti u tara li, fil-fatt, bil-kuntratt ta’ Marzu, 1992, inholoq servitu` li llum jista’ jigi gawdut u enforzat mill-atturi bhala sidien tal-proprjetajiet adjacenti.

It-tieni ilment hu wkoll infondat. Bil-fatt tal-fidi tas-subcens impost fuq il-kuntratt kostitwenti s-servitu`, jispiccaw l-obbligazzjonijiet marbuta mal-hlas tac-cens, izda mhux ukoll dawk id-drittijiet reali li nholqu bl-istess kuntratt ta’ enfitewsi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “**Coliero v. Cremona**” deciza fl-14 ta’ Ottubru, 1987, “*ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta’ proprejta`, dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens*”. L-istess principju gie enuncjat fil-kawza “**Testaferrata Moroni Viani et v. Mifsud**”, deciza minn din il-Qorti fit-22 ta’ Novembru, 1995, fejn intqal li mal-fidi tac-cens drittijiet reali riservati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt originali tal-koncessjoni enfitewtika jibqghu mhux affettwati (ara wkoll il-kawza “**Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co. Ltd. et**”, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta’ Ottubru, 2000).

Is-servitu` in kwistjoni tolqot drittijiet inerenti mal-fond u fid-dawl tal-principji enuncjati bhala tali jibqghu mhux affettwati bil-fidi li ghamel Michael Spiteri. Dawk id-drittijiet ma nholqux favur persuna jew persuni partikolari, izda favur proprjetajiet partikolari, u, ghalhekk, jibqghu jaggravaw il-proprjeta` dominanti, minkejja kull fidi li jsir tac-cens/subcens impost fuq il-fond servjenti.

Bit-tielet aggravju taghha, is-socjeta` konvenuta tghid li, f’kull kaz, dak is-servitu` ma jorbotx lilha bhala terz, peress li fin-nota ta’ l-insinwa tal-kuntratt relattiv ma saret ebda referenza ghas-servitu` in kwistjoni.

L-Artikolu 458 tal-Kodici Civili jiddisponi li servitu` mahluq b’titolu ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att

jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skond l-Artikolu 330. Is-subartikolu (2) ta' dan l-ahhar artikolu jghid li:
"(2) In-nota ghall-insinwa ta' l-att ghandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif migjuba f'dak l-att, id-data u x-xorta ta' l-att, u tismija tal-haga li ghaliha l-att jirriferixxi skond id-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att."

Ir-riferenza hija ghall-Att dwar ir-Registru Pubbliku, Kap. 56 tal-Ligijiet ta' Malta, li fl-Artikolu 7 u 8 jipprovdi hekk dwar id-dettalji li ghandha jkollha nota ta' l-insinwa:

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

"(a) fil-kaz ta' bini, hu bizzejjed li tkun imsemmija l-belt, rabat jew rahal, u t-triq fejn ikun qieghed, u n-numru li bih hu mmarkat: jekk il-bini ma jkollux numru u jkun qieghed fi triq li ma jkollhiex isem, fin-nota ghandu jkun hemm imsemmija din ic-cirkostanza u ghandu jkun hemm indikazzjoni ta' mill-anqas tlieta mill-irjieh tieghu;

(b) fil-kaz ta' raba, hu bizzejjed li jkun imsemmi r-rabat jew ir-rahal li gewwa l-limiti tieghu jkun qieghed, il-laqam tieghu, jekk ikollu, mill-anqas tlieta mill-irjieh tieghu, u kemm fih kejl, bejn wiehed u iehor."

"8. (1) In-nota ta' l-insinwa ghandu jkun fiha l-isem tal-partijiet kif hu mehtieg ghall-indikazzjoni tad-debitur fl-iskrizzjonijiet ipotekarji, id-data u x-xorta ta' l-att, indikazzjoni tal-haga li ghaliha jirriferixxi l-att skond id-disposizzjoni ta' l-artikolu ta' qabel dan, flimkien ma indikazzjoni tal-valur fil-kaz ta' atti li fihom il-valur jista' jkun determinat."

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 ta' l-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 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.

Fl-ahhar nett, b'riferenza ghar-raba' aggravju tas-socjeta` konvenuta, ghandu jinghad illi l-att bejn Spiteri u s-socjeta` konvenuta huwa *res inter alios acta* ghall-atturi, u l-kontenut tieghu ma jistax ikun ta' pregudizzju ghad-drittijiet taghhom. Lanqas kieku kienu ghaddew 10 snin fuq dak l-akkwist ma jwaqqa s-servitu`, dan fid-dawl ta' dak li qalet din il-Qorti fil-kawza "**Borg v. Stivala**", deciza fis-6 ta' Ottubru, 1999, fis-sens li "l-*akkwist ta' fond bhala liberu minn pizijiet u servitu` b'titolu u d-dekors ta' 10 snin in bona fede, mhux bizzejjed biex tnaqqas servitu` altius non tollendi li jkun jaggrava dak il-fond*". Biex dak is-servitu` jispicca trid issir xi haga kuntrarja fil-fond servjenti, bil-proprjetarju tal-fond dominanti jibqa' passiv ghaz-zmien kollu li trid il-ligi. Dawn ic-cirkostanzi ma sehhux f'dan il-kaz, u kwindi ma jistax jinghad li s-servitu` in kwistjoni gie estint.

B'zieda ma' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qeghda taghmel taghha dawk ta' l-ewwel Qorti li wassluha biex tilqa' t-talbiet attrici;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` konvenuta billi tichad l-istess u tikkonferma in toto s-sentenza appellata, b'dan li t-terminu ta' xahar improrogabbili impost mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri millum.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jithallsu mis-socjeta` konvenuta appellanti.

< Sentenza Finali >

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