

12 ta' Mejju, 1997

**Imhallfin:-**

**S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President  
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.  
Onor. Albert Manchè LL.D.**

Vincent Aquilina

*versus*

Caterina Micallef

**Artikolu 442 tal-Kodiċi Ċivili - Servitù - Interpretazzjoni ta'  
Kuntratt**

*Wiehed ma jistax jivvanta favurih servitù predjali mhux mahluq jew imsemmi espress mil-ligi a bazi ta' analogija. Servitù ma jeżistix jekk mhux ikkontemplat fil-ligi jew mhux mahluq mill-bniedem.*

*Mhux konsentit illi jigi argumentat li l-oġġett tal-kuntratt ikun jinkludi immobbli jew parti mill-immobbli li ma kienx inkluz fid-deskrizzjoni ta' fond li jkun qed jigi ttrasferit b'titolu ta' proprjetà u dana b'mod speċifiku u determinat.*

*Meta l-kliem ta' l-att huma ċari, l-interpretu għandu joqghod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għall-kongetturi.*

Il-Qorti:-

B'citazzjoni, l-attur appellant wara li ppremetta illi in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dottor George Bonello Du Puis tat-12 ta' Lulju, 1980 il-konvenuta bieghet lill-attur id-dar numru 108, Birkirkara Hill, San Ġiljan, u li permezz ta' l-istess il-konvenuta ggarantit dan il-bejgh skond il-ligi;

Illi sussegwentement l-attur waqt li kien qed jaghmel xoġhol fil-pjan terran sfrondat l-art u skopra li taht parti mill-fond lilu mibjugh kien hemm kantina u kanen go fiha ġejjien mill-fond numru 110, Birkirkara Hill, San Ġiljan, proprjetà tal-konvenuta;

Illi sussegwentement l-inkwilin tal-fond numru 110 istitwixxa kawża ta' spoll kontra l-appellant fl-ismijiet **Raymond Cosby vs Vincent Aquilina** sabiex jiżgumbrah mill-imsemmija kantina;

Illi dan fuq premiss, u ċjoè l-kantina u kanen, jikkostitwixxu servitujiet mhux indikati fil-kuntratt ta' l-akkwist u molestja da parti ta' terzi fuq parti mill-fond ta' l-attur;

Illi minhabba f'hekk l-appellant kellu jissospendi x-xoġhljiet, sofra d-danni minhabba din is-sospensjoni kif ukoll spejjeż ġudizzjarji fil-kawża ta' spoll;

Illi l-konvenuta nonostante li ġiet interpellata sabiex tneħhi dawn is-servitujiet u tiehu l-passi sabiex l-attur appellant ma jiġix zgumbrat baqghet inadempjenti;

Talab:

Li jigi ddikjarat illi l-fond numru 108, Birkirkara Hill, San Ġiljan, huwa soġġett ghal servitujiet mhux imsemmija fil-kuntratt ta' bejn il-partijiet u li l-kawża **Raymond Cosby vs Vincent Aquilina** tikkostitwixxi molestja u pretensjonijiet da parti ta' terzi fuq parti mill-fond ta' l-attur; tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju taghmel dak kollu neċessarju sabiex tneħhi s-servitujiet lamentati fuq imsemmija kif ukoll il-molestja u l-pretensjonijiet ta' terzi; tiddikjara lill-konvenuta responsabbli lejn l-attur ghad-danni u f'każ li tonqos li tottempera ruhha mat-tieni talba tiġi ddikjarata responsabbli ukoll għall-blas ta' indennizz; tillikwida d-danni u indennizz; u tikkundanna lill-konvenuta tħallas lill-attur id-danni u indennizz hekk likwidati;

Il-konvenuta eċċepiet: illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-attur kien jaf meta xtara l-fond *de quo* li kien sovrappost għall-proprjetà tal-konvenuta; illi l-fond *de quo* mhux soġġett ghal servitujiet iżda biss sovrappost in parti għall-proprjetà tal-konvenuta; il-kawża **Raymond Cosby vs Vincent Aquilina** ma tikkostitwixxix molestja iżda sempliċi kawża ta' spoll; il-garanzija kontra l-molestja ma tapplikax; għalhekk il-konvenuta mhix responsabbli lejn l-attur għar-rizarċiment tad-danni u ma għandha tħallas xejn;

B'sentenza tat-28 ta' Ġunju, 1993 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili wara li ddikjarat li l-kantina sottostanti l-proprjetà ta' l-attur tappartjeni lill-konvenuta u li allura ma hemmx servitù jew molestja kif allegat mill-attur, laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u ħadhet it-talbiet attriċi;

L-attur hass ruhu aggravat minn din is-sentenza u permezz ta' nota pprezentata fis-6 ta' Lulju, 1993 interpona appell minnha għal quddiem din il-Qorti ta' l-Appell;

Illi l-appellant jaghti s-segwenti versjoni dwar il-fatti:

Illi in forza ta' kuntratt tat-12 ta' Lulju, 1980 l-attur kien xtara minghand il-konvenut id-dar numru 108 Birkirkara Hill, San Ġiljan, liema dar l-attur kien ra għall-ewwel darba xi ftit żmien qabel. Kemm meta l-attur ra d-dar kif ukoll meta gie ppubblikat il-kuntratt il-konvenuta ma semmiet xejn li taht il-kamra fil-pjan terran tal-fond mibjugħ kien hemm speċi ta' kantina żgħira li l-uniku aċċess għaliha kien minn fond iehor, zewġ bibien 'l isfel, proprjetà ta' l-istess konvenuta u mikri lil Raymond Cosby. Minn gewwa l-fond ma kien hemm xejn x'jindika li taht hemm kantina. Mill-faċċata kuġl ma kien hemm kienet rewwieha żgħira kwazi tmiss ma' l-art u bil-posizzjoni tagħha qrib hafna tal-linja diviżorja bejn il-fond mibjugħ u l-fond adjaċenti. Illi meta l-attur xtara l-fond *de quo* la l-konvenuta u lanqas haddiehor ma indikalu li dik ir-rewwieha kienet ta' kantina baxxa hafna taht il-fond tiegħu, tant hu hekk illi sakemm sar il-kuntratt l-attur lanqas biss innotaha;

Illi l-attur xtaq jizviluppa l-fond minnu mixtri u fost affarijiet ohra xtaq li l-kamra ta' fuq il-faċċata fil-pjan terran jikkonvertiha f'garaxx u għal dan il-ghan kien mehtieg illi l-art titbaxxa xi ftit. Sadanittant l-attur sar jaf b'din il-kantina taht il-fond tiegħu u meta kien qed isir ix-xogħol imsemmi sfrondat l-art. Raymond Cosby istitwixxa kawża ta' spoll kontra l-attur appellant, illum tinsab deċiża b'eżitu favur l-imsemmi Cosby u l-attur appellant kellu jerga' jirripristina kollox kif kien u jwaqqaf ix-xogħol fil-garaxx in kwistjoni;

Illi dwar l-aggravji l-attur appellant isemmi s-segwenti:

Illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta bbażat il-konsiderazzjonijiet kollha tagħha biss dwar jekk din il-parti minn kantina sottostanti għall-fond ta' l-attur kinitx proprjetà

tieghu ukoll jew le. Fil-konsiderazzjonijiet taghha (pagna 7 tas-sentenza appellata) l-Ewwel Qorti tiddikjara illi l-attur appellat qed jibbaża l-argument tieghu fuq l-artikolu 723 tal-Kodiċi Civili li jipprovdi illi kull min ghandu l-proprjetà ta' l-art ghandu ukoll dik ta' l-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht wiċċ l-art. Tant hu hekk illi l-Ewwel Qorti tiddikjara illi "... is-soluzzjoni tal-kwistjoni tiddependi fuq ta' min hija l-kantina in kwistjoni". L-Ewwel Qorti waqghet fl-iżball kommess mill-abbli perit legali fejn il-veru artikoli tal-ligi li jirregolaw il-kwistjoni in ezami lanqas biss sar l-iċken aċċenn ghalihom u dan nonostante trattazzjoni estensiva dwarhom finnota ta' kritika pprezentata mill-esponent;

Illi jiġi ghalhekk mill-ewwel sottolineat illi s-soluzzjoni tal-kwistjoni ma tiddependix dwar jekk il-kantina in kwistjoni hix proprjetà ta' l-attur jew le izda tiddependi dwar jekk dik il-parti tal-kantina sottostanti in parti l-fond proprjetà ta' l-attur tikkostitwixxi servitù fuq dan il-fond jew le;

Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-konvnutu ma qalet xejn lill-attur, lanqas meta gie ppubblikat il-kuntratt, illi taht il-fond in vendita kien hemm kantina b'aċċess minn fond iehor. Huwa paċifiku ukoll illi fil-kuntratt in kwistjoni ma ssemmiet l-ebda servitù u fuq l-istess il-konvenuta tiddikjara illi "l-venditriċi tiggarnatixxi dana l-bejgh skond il-ligi";

Illi skond il-ligi l-konvenuta appellata kienet fl-obbligu li mhux talli tinforma lill-attur appellant illi kien hemm servitujiet konsistenti f'kantina u kanen sottostanti ghall-fond in vendita, izda ukoll li l-istess jiġi indikat fil-kuntratt notarili. Dan jirrizulta ċar mill-artikolu 1409 tal-Kodiċi Civili li jipprovdi illi l-bejgieh ghandu *de jure* jagħmel tajjeb lix-xerrej ghas-servitujiet u piżijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-ħaġa u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt;

Illi ghalhekk ghandu jigi stabbilit jekk din il-kantina u l-kanen ghaddejjin minnha sottostanti ghall-fond mibjugh lill-attur ghandhomx il-karatteristiċi ta' servitù fuq il-fond ta' l-attur jew le. L-esponent jissottometti illi mkien fis-sentenza appellata ma nsibu konsiderazzjoni f'dan ir-rigward. L-esponent jagħmel referenza għall-artikolu 442 (2) tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi illi "kull wiehed miż-żewġ ġirien jiġta' jitlob li dik il-biċċa tal-ġiebja li tkun taht il-fond tiegħu tiġi mifruda minn dik li tkun taht il-fond ta' l-iehor". Dan l-artikolu jinsab f'Titolu IV tal-Kap. 16 intitolat "Fuq is-Servitujiet Predjali". Mela jidher ċar illi l-legislatur ikkonsidra ġiebja li tibqa' diehla taht fond ta' terz bhala servitù għal dan il-fond. Għaldaqstant fil-kaz in eżami dik il-parti mill-kantina li tisporgi taht il-fond ta' l-attur għandha tiġi kkunsidrata bhala servitù għal dan il-fond. Tant din il-kantina u kanen fiha jikkostitwixxu servitù gravanti l-fond sovrastanti illi l-attur lanqas seta' jiżviluppa l-garaxx kif xtaq. Fil-kawza **John Saliba vs Maria Concetta armla Micallef** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' April, 1974 ġie ddikjarat illi jekk kien hemm sistema tad-drengġ ta' fond adjaċenti għaddejja minn taht fond li meta nxtara ma ġie ddikjarat xejn dwaru mill-bejgiegħ dan ġie meqjus bhala servitù non dichiarata "Illum li l-fondi m'għadhomx ta' l-istess sid dan l-istat iġib sugġezzjoni ta' fond fuq l-iehor u dan għandu raġonevolment jigi kkunsidrat li jikkwalifika bhala servitù għall-finijiet tat-talba meta wiehed jirrifletti li f'kazi kważi analogi l-leggislatur jiddixxiplina dawna r-relazzjonijiet fit-titolu tas-servitujiet";

Illi stabbilit li din il-kantina u kanen jikkostitwixxu servitù gravanti l-fond ta' l-attur irid jigi kkunsidrat x'inhil l-posizzjoni tal-partijiet f'dan ir-rigward skond il-ligi. Illi kif ġà sottomess l-artikolu 1309 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi l-bejgiegħ għandu de jure jagħmel tajjeb lix-xerrej għas-servitujiet u piżijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haġa u li ma jkunux ġew imsemmijin fil-kuntratt. In forza ta' l-artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili meta fond ikun ġie mibjugh bhala frank u hieles minn kull

servitù jew piż iehor, jew meta l-garanzija tkun giet xort'ohra mwieghda espressament, ix-xerrej jista' jaghzel li jitlob indennizz jekk il-bejgiegh ma jnehhix kull servitù jew piż iehor li ma jkunux gew imsemmija fil-kuntratt ukoll jekk din is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru ... izda dan kemm-il darba ma jkunx jidher ċar li l-hsieb tal-partijiet ma kienx li jdahhlu din is-servitù jew piż fil-weghda tal-garanzija;

Illi l-konvenuta kienet fuq il-kuntratt iggarantiet espresament il-bejgh tal-fond lill-attur skond il-ligi meta ddikjarat illi "l-venditriċi tiggarrantixxi dana l-bejgh skond il-ligi" u a tenur ta' l-artikolu 1409 tal-Kap. 12 fuq riferit il-konvenuta skond il-ligi kienet qed taghmel tajjeb ghas-servitù mhux imsemmija fil-kuntratt konsistenti fil-kantina in kwistjoni. L-attur fix-xhieda tieghu jenfasizza li hu ma kienx jaf b'din il-kantina. Fil-konsiderazzjonijiet taghha l-Ewwel Qorti tiddikjara illi l-attur messu nduna b'din il-kantina ghax kien hemm rewwieha (liema rewwieha apparti ċ-ċokon taghha, kienet kwazi ma' l-art u qrib hafna l-linja divizorja ta' bejn il-fondi kontigwi). Izda minn eżami ta' l-artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili jirriżulta li l-apparenza o meno tas-servitù in kwistjoni m'ghandha l-ebda relevanza "... ukoll jekk din is-servitù jew piż ikunu ta' xorta li jidhru ..." L-istess gie deċiż fil-kawża *Saliba vs Micallef* (8.4.74) fejn il-Qorti ta' l-Appell iddikjarat illi "Hija permessa t-talba biex il-venditur inehhi s-servitù u l-apparenza o meno taghha jitlef hafna mill-importanza tieghu";

Illi dwar l-ahhar parti ta' l-artikolu 1420 jiinghad mill-ewwel illi l-partijiet lanqas biss setghu jeskludu din is-servitù mill-weghda tal-garanzija skond il-ligi ghax filwaqt li l-attur ma kienx jaf dwar din il-kantina, il-konvenuta baqghet ma semmiet xejn. Fis-seduta tas-6 ta' Frar, 1992 il-konvenuta *ex admissis* tghid "Mistoqsija mill-perit legali jekk il-kantina ssemmietx tirispondi le, ghax il-kantina ma kinitx parti minnu". In kontro-eżami tkompli tghid: "Jien lill-attur qatt ma semmejt ghax din

ma kellhiex x'taqsam mal-post minnu mixtri”;

Illi jiġi sottomess illi l-Ewwel Qorti ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha fuq binarju zbaljat u dan huwa aktar manifest meta wiehed jikkonsidra illi bl-ebda mod ma ttrattat l-applikazzjoni o meno ta' l-artikoli 442, 1409 u 1420 għall-każ in eżami meta proprju t-talbiet huma bbażati fuq dawn id-disposizzjonijiet;

Illi għalhekk in vista tas-suespost u a tenur ta' l-artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili l-konvenuta għandha tiġi kkundannata sabiex fi żmien qasir u perentorju tneħhi s-servitujiet fuq indikati li ma ġewx imsemmija fil-kuntratt fis-sens illi dik il-biċċa tal-kantina taht il-fond ta' l-attur tiġi mifruda mill-kumplement, salv illi l-kwistjoni ta' l-eventwali indennizz jekk ikun il-każ tithalla għal stadju ulterjuri;

Għaldaqstant l-appellant talab li l-Qorti ta' l-Appell tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ġunju, 1993 fl-ismijiet premissi, tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u konsegwentement tilqa' t-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuta appellata;

L-appellata wiegħbet hekk fil-meritu:

Illi s-sentenza appellata hija ġusta u legali u għalhekk timmerita li tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-appellant;

Illi dwar il-fatti kif esposti mill-appellant l-esponenti tinnota li l-appellant naqas li jsemmi li d-dar 108 Birkirkara Hill, San Ġiljan huwa sottopost għall-proprjetà ta' l-appellata. Naqas li jsemmi ukoll li hu xtara l-fond fit-12 ta' Lulju, 1980 u għalkemm kien jaf ben tajjeb li tahtu hemm proprjetà ta' l-



appellat (*basement*) liema *basement* huwa mikri lil Raymond Cosby, qatt ma oggezzjona ghal dan il-fatt jew allega li hemm xi servitù eżistenti u kien biss meta giet deciza kawza ta' spoll kontra tieghu li l-appellant beda jsostni li kien hemm xi servitù;

Illi l-appellant jipprova juri li “sfrondat l-art” meta kien qed jaghmel xi xoghol. Dan huwa totalment infondat. Mix-xhieda jirrizulta ċar li l-appellant kien jaf ben tajjeb li kien hemm il-*basement* tahtu - l-istess appellant xhed - “minn dejjem kienet qaltli diversi drabi li stajt niehu biċċa mill-kantina sabiex inkun nista' naghmel garaxx” (paġna 11, para 6.11 tar-rapport tal-Perit Tekniku);

Illi dwar l-aggravju ta' l-appellant l-esponenti tissottometti li jirrizulta li meta gie biex jixtri l-fond l-appellant;

Dahal u eżamina l-fond li kien se jixtri;

Kien jaf tajjeb li taht il-fond tieghu kien hemm kantina tal-konvenuta bl-istess mod li kien jaf tajjeb li fuq il-fond li kien se jixtri kien hemm il-proprjetà tal-konvenuta. Dan jirrizulta ampjament mix-xhieda u mill-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku. Tant kien jaf l-attur li kien hemm din il-kantina li meta thares lejn id-dar tinnota mill-ewwel rewwieha fil-faċċata ta' l-istess fond li xtara l-attur liema rewwieha kienet mbajda l-kulur tal-bibien u twieqi tal-fond tal-konvenuta;

Illi l-appellant jghid li “huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-konvenuta ma qalet xejn lill-attur, lanqas meta gie ppubblikat il-kuntratt, illi taht il-fond in vendita kien hemm kantina b'aċċess minn fond iehor”. Hawnhekk ukoll l-appellant qiegħed jagħti versjoni żbaljata tal-fatti. Kif intqal qabel l-appellant kien dahal fil-post qabel ma sar il-kuntratt u kien jaf ben tajjeb x'se jixtri. Tant hu hekk li baqa' joqghod hemm għal alemnu 10 snin

minghajr ma ghamel xi aċċenn għal dan l-allegat servitù u f'dawn is-snin kien habib tal-familja Cosby (li kellhom aċċess għall-kantina liema kantina kienet mikrija għandhom) u tkellem dwar l-istess kantina magħhom f'diversi okkażjonijiet;

Illi skond l-artikolu 1393 tal-Kodiċi Ċivili:

*"The thing must be delivered in the same state in which it was at the time of the sale";*

Jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku li l-attur xtara biss il-fond 108, Birkirkara Hill, San Ġiljan u ma hux is-sid tal-kantina tahtu. Dan kien apparenti fil-mument tal-bejgħ u l-attur kien jaf li ma kellux aċċess għall-kantina. Skond l-artikolu 1408 tal-Kodiċi Ċivili *"The warranty which the seller owes to the buyer is in respect of the quiet possession of the thing sold and of any latent defect therein"*. Billi l-kantina ma kienx parti mill-bejgħ il-warranty ma japplikax;

L-ewwel talba ta' l-attur hija biex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-fond huwa sugġett għal servitujiet mhux imsemmija fil-kuntratt. Billi l-kantina mhux proprjetà ta' l-attur l-attur ma jistax jgħid li hemm servitù ta' kanen billi *nemini res sua servit*;

Fin-nota tiegħu l-attur jagħmel enfasi fuq l-artikolu 1420 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu japplika *"unless it is clearly shown that it was not the intention of the parties to include such easement or burden in the promise of warranty"*. L-esponent jissottometti bir-rispett illi ma kinitx l-intenzjoni tal-partijiet fil-kuntratt li jinkludu garanzija li ma hemmx kantina tal-konvenuta taht il-fond mibjugħ għaliex kien ċar li l-attur kien biss qiegħed jakkwista l-fond 108 kif kien u ċjoè sovrappost għall-kantina li kellhom aċċess għaliha biss l-inkwilini tal-

konvenuta;

Wiehed irid ukoll jeżamina l-intenzjoni tal-partijiet meta ġew biex jiffirmaw il-kuntratt ta' bejgh tal-post in kwistjoni. Certament il-konvenuta ma kellhiex l-intenzjoni li tbiegħ il-kantina lill-attur. Kienet taf kif kienet imqassma d-dar u li l-kantina kienet mikrija għand terzi. L-attur certament kien jaf ukoll li fil-post li kien ser jixtri kien hemm din il-kantina li ma kellux aċċess għaliha. Kif thares lejn id-dar in kwistjoni tinduna mill-ewwel li hemm parti taht li mhux tal-fond 108, Birkirkara Hill, San Ġiljan. Tant jidher din l-intenzjoni li l-attur ma għamel xejn dwar l-allegat servitujiet għal kwazi għaxar snin;

Fin-nota tieghu l-attur jagħmel enfasi fuq il-garanzija. Skond Baudry Lecantinerie - *Della Vendita e della Permuta* (p. 361, para. 351):

*“Naturalmente, perchè vi sia evizione o molestia che dia luogo alla garanzia, bisogna che il compratore sia evitto o molestato in un diritto che il contratto di vendita gli aveva trasmesso, ma non potrebbe agire in garanzia se fosse stato privato d'un vantaggio sul quale egli forse aveva contato, ma che il venditore non gli aveva espressamente o implicitamente promesso”;*

Fl-istess ktieb l-awtur ikompli (p. 412, para. 390):

*“Il venditore aliena la cosa nel suo stato apparente al momento della vendita e garantisce tacitamente il mantenimento di questo stato, salva convenzione contraria”;*

Ill-i fil-kawża imsemmija **Raymond Cosby vs Vincent Aquilina** (Ċitaz. 984/88 AM) deċiża fil-11 ta' Diċembru, 1990, l-attur f'dawn il-proċeduri kien eċċepixxa fil-kawża ta' spoll

*inter alia* li ma dahalx fil-fond ta' Cosby iżda minghajr preġudizzju qal "kull xogħol li sar fil-kantina sottoposta għall-fond ta' l-attur sar bil-konsapevolezza u kunsens ta' l-attur kif jista' jiġi kkonfermat minn martu stess";

Illi fl-appell tiegħu l-appellant jagħmel enfasi fuq il-kawża **John Saliba vs Maria Concetta armla Micallef** deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' April, 1974 - billi minn eżami ta' din is-sentenza wiehed jinduna li fl-ewwel istanza l-Qorti kienet ivaħdet it-talbiet attriċi u l-Qorti ta' l-Appell qalet li kienet taqbel sostanzjalment ma' din is-sentenza;

"Li kieku dina l-Qorti kellha biss teżamina l-aggravji li ġieb l-appellant kontra l-konkluzjonijiet kontenuti fis-sentenza appellata, hija kienet tista', fl-aħjar ipotesi għalih, tesprimi xi dissens dwar il-kwalità tas-servitù (attiva jew passiva) u dwar l-apparenza o meno tagħha; iżda fil-kumplex hija kienet issibha diffiċli biex ma taqbilx mal-konkluzjonijiet finali kontenuti f'dik is-sentenza;

Iżda f'dik il-kawża (differentement minn din) kien hemm garanzija oħra;

"Minn eżami però tad-dokument (*i.e.* tal-kuntratt tax-xiri li għamel l-attur minghand il-konvenuta) jirriżulta li kien hemm garanzija espressa li d-dar mixtrija kienet "minn haġ'ohra libera u franka" (vuoldiri oltre dak qabel dikjarat) u mhu minħabba dana l-fatt partikolari li, fil-hsieb ta' din il-Qorti dik is-sentenza tista' tiġi ċċensurata";

L-appellata tinnota li minn eżami tal-kuntratt tal-bejgħ tal-post ma hemmx il-garanzija ta' "minn haġ'ohra libera u franka" u għalhekk l-appellant ma jistax jinwoka dik is-sentenza favur tiegħu;

Ghaldaqstant l-appellata talbet li din il-Qorti ta' l-Appell joghobha tikkonferma s-sentenza appellata tat-28 ta' Gunju, 1993 fl-ismijiet premissi;

Wara li ezaminat l-atti kollha tal-kawza u semgħet it-trattazzjoni ta' dan l-appell il-Qorti issa sejra tghaddi għad-deliberazzjoni u deċiżjoni tagħha;

Illi dwar l-aspetti fattwali tal-każ, apparti dak li jirriżulta b'mod estensiv fl-atti u minn dak li gie sottomess ulterjorment jidher li l-fondi bin-numri 108, 109 u 110 Birkirkara Hill, San Giljan, oriġinarjament kienu post uniku. Wara li dawn it-tliet fondi ġew issegregati minn xulxin mis-sid, l-attur appellant xtara u akkwista l-fond bin-numru 108 minghand il-konvenuta appellata, illum mejta. L-attur ikkonverta kamra fl-ambjent terren f'garaxx u fil-kors tax-xoghlijiet l-art ta' taht sfrundat billi taht *din il-kamra kien hemm kantina. Din il-kantina kienet għal kollox inaccessibbli għall-ambjenti mixtrija mill-attur mentri kienet accessibbli u liberament inter konnessa mal-bqija tal-proprjeta' l-oħra ta' l-appellata. L-attur appellant inoltre jidher li qabad u mbarra l-bieb li mill-fond numru 110 kien jagħti għall-kantina de quo - liema ambjenti sottostanti in parte għal fond mixtri mill-appellant kien jinsab mikri għand Raymond Cosby, miżżewweg lil bint l-appellata Micallef. Stante l-isfrondament ta' l-art l-imbarrar tal-bieb surreferit u r-rimozzjoni ta' xi oġġetti appartenenti lill-inkwilin Cosby minnaha ta' l-appellant, l-imsemmi Cosby istitwixxa kawza ta' spoll kontra l-appellant, liema procedura l-appellant qiegħed ukoll jattakka mhux biss għaliex isostni li kull ma għamel hu sar fi hwejġu imma ukoll għax tali aġir da parti ta' Cosby kien skond hu jammonta għal vessazzjoni, molestja u kien irrekalu danni, billi sa anke kellu jwaqqaf ix-xoghlijiet ta' natura strutturali minnu mibdija. Għall-kompletezza tal-fatti, jigi rrilevat li bejn il-faċċata tal-fond ta' l-attur u dak ta' l-appellata tidher rewwieha ingastata fil-hajt u li għalkemm tidher li din*

giet inkorporata f'xoghol dekorattiv bhallieku tiffirma parti mill-faċċata tal-fond numru 108, fil-fatt il-kulur taż-żebgħa fuq l-injam tar-rewwieha huwa l-istess bhal dak tal-fond ta' l-appellata u jirriżulta ukoll li din ir-rewwieha, pre-eżistenti għall-bejgħ da parti ta' l-appellant, hija konnessa direttament mal-kantina meritu ta' din il-vertenza u hija viżibbli mill-estern u tiffirma ukoll parti integrali mill-ambjenti interkomunikanti sottostanti għall-fond ta' Raymond Cosby, b'dana ukoll li l-kantina tibqa' testendi anke taht l-ambjent mixtri mill-appellant;

L-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti kien messha ddeċidiet il-kawża mhux a bazi ta' min hu l-proprjetarju tal-kantina *de quo ex contractu* imma min verament huwa tenut li huwa l-proprjetarju *ex lege*. Din il-Qorti hija tal-fehma li kemm il-perit legali fl-ewwel istanza kif ukoll l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata proċeduralment kienu korretti. Jirriżulta li l-appellata, awtriċi ta' l-appellati ordjerni, gatt ma kellha hsieb li tittrasferixxi ukoll din il-kantina. Jirriżulta ukoll ferm probabbli minkejja li l-appellant baqa' u għadu s'issa jsostni l-kuntrarju li huwa kien jaf bl-eżistenza ta' dan l-ambjent sottostanti in parti għall-fond minnu mixtri u fuq kollox jirriżulta biċ-ċar u b'mod mhux kontrastat jew inkella kontradett li fil-kuntratt ta' trasferiment ippubbikat min-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fit-12 ta' Lulju, 1990 u fejn (ara ukoll l-artikolu 1393 tal-Kodiċi Ċivili) l-ambjenti tal-fond ġew deskritti fi kliem l-istess appellant stess li "jikkonsisti fil-kamra fejn illum għandi l-garaxx, entrata bit-taraġ, *toilet* fil-bitha u b'kamra u *box room* fis-sular ta' fuq". Apparti li l-appellata venditriċi stess għamlitha ċara li din il-kantina ma kinitx qiegħda tigi ttrasferita, hemm diversi fatti li johorġu mix-xhieda u li ġew ampjament rilevati mill-Ewwel Qorti u fir-relazzjoni li juru li l-attur appellant kien jaf eżattament kemm dak li xtara u kemm ukoll li din il-kantina ma kinitx tiffirma parti minn dak li xtara hu;

Rinfaċċjat b'dan, l-appellant beda jsostni li l-binarju li

kellu jiġi segwit mill-Ewwel Qorti biex tiddeċidi l-kawża kien messu sar a bażi ta' l-eżistenza ta' servitù predjali. Issa servitù *di diritto* jiġi kkreat jew bl-operat tal-liġi jew inkella mahluq mill-bniedem. Ċertament ma jidhirx li huwa l-każ hawn li kien hemm servitù kkreat mis-sid fis-sens ta' xi fond servjenti kif jippretendi donnu l-appellant almenu żgur qatt ma kien hemm xi intenzjoni li l-kantina kellha tappartjeni lill-akkwiredent il-ġdid soġġetta għal servitù. L-appellant isostni li s-servitù minnu pretiż ta' natura predjali jidderiva per via ta' analogija għal dak li hemm stipulat fil-Kap. 16 fl-artikolu 442. Bir-rispett kollu, din il-Qorti għa spjegat li skond il-liġi s-servitujiet predjali jinholqu jew mil-liġi jew mill-fatt tal-bniedem (artikolu 401). Issa m'hemmx dubbju li f'dan il-każ ma jirriżultax li s-sid riedet tikkrea servitù. Issa dawk is-servitujiet li huma mahluqa mil-liġi għall-utilità pubblika huma stabbiliti minn liġijiet filwaqt li dawk mahluqin *ex lege* għall-utilità privata, dawn ukoll huma stabbiliti b'disposizzjonijiet speċifiċi fit-Titolu IV, Sub-Titolu I, artikolu 403 tal-Kap. 16. Issa minn dawn l-artikoli tal-Kodiċi Ċivili, l-appellant jislet u jsemmi l-artikolu 442 li però m'għandu x'jaqsam xejn ma kantina jew xaft għaddej minn taht diversi korpi ta' bini imma invece jipprovdni u jittratta dwar giebja li tibqa' diehla sa taht il-fond tal-gar u f'liema każ allura (skond l-artikolu 442 (2) kull wiehed miż-żewġ ġirien jista' jitlob li dik il-bieċa tal-giebja li tkun taht il-fond tiegħu tiġi mifruda minn dik li tkun taht il-fond ta' l-iehor b'hajt. L-appellant isostni li t-teżi tiegħu hija proprju bbazata per analogija fuq dan l-artikolu. Bir-rispett kollu, din il-Qorti ma taqbel xejn ma' din il-pretensjoni ta' l-appellant, kif ifformulata, li wiehed jista' jivvanta favurih servitù predjali mhux mahluq jew imsemmi espressament mil-liġi a bażi ta' analogija. Fi kliem iehor jekk mhux ikkontemplat fil-liġi jew mhuwiex mahluq mill-bniedem, l-imsemmi servitù ma jeżistix;

Mill-bqija l-osservazzjonijiet li ġew magħmulin mill-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata huma ġusti u korretti u

mhux il-każ li din il-Qorti toqghod tirrepetihom in kwantu gie ritenut li l-kuntratt *de quo* mkien ma semma jew inkluda tali kantina biex din setghet titqies bhala parti mill-fond li kien qiegħed jinbiegh. Illi kif kellha okkażjoni tirritjeni din il-Qorti ta' l-Appell, kif diversament ippresjeduta, f'deċiżjoni reċensjuri mogħtija fit-28 ta' Frar, 1997 fil-kawża fl-ismijiet **John Zammit et vs Michael Zammit Tabone pro et noe et li**:

“mhux konsentit illi jiġi argumentat li l-oġġett tal-kuntratt ikun jinkludi immobbli jew parti mill-immobbli li ma kienx inkluz fid-deskrizzjoni ta' fond li jkun qed jiġi ttrasferit b'titolu ta' proprjetà u dana b'mod speċifiku u determinat”;

u dan għaliex:

“Meta l-kliem ta' l-att huma ċari l-interpretu għandu joqghod għal dawn il-kliem u mhux jirrikorri għall-konġetturi”;

(ara Koll. Vol. XXXVI, pt. I, p. 191). L-istess intqal u gie osservat fil-kawża **Sceberras Trigona vs Aneico** tas-16 ta' Ottubru, 1883 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u ċjoè li:

*“quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettera dall'atto”;*

Fid-deċiżjoni surreferita **Zammit et vs Zammit Tabone pro et noe et** gie inoltre osservat li mhuwiex biżżejjed illi jiġi kkunsidrat li d-diċitura tal-kuntratt ma teskludix il-kamra *de quo* (fil-każ in eżami “kantina”). Hu meħtieġ li jiġi ppruvat li din tinkludi l-istess kamra (kantina) fil-limiti tad-deskrizzjoni tal-fond ttrasferit. F'dik il-kawża ukoll si trattava ta' parti mill-proprjetà li ma ġietx speċifikata fil-kuntratt tal-bejgħ u li din l-istess parti li kienet fil-fatt kamra kienet segregata mill-ambjenti



li gew effettivament mixtrija mill-kompratur u inaċċessibbli mill-fond tieghu. Ghalhekk ukoll, irritereniet il-Qorti, meta l-kliem fil-kuntratt ikun ċar, allura mhuwiex leċitu li jsir eżerċizzju ta' interpretazzjoni mgebbed biex din tiġi inkluza kontra d-diċitura ċara u espressa tal-konvenzjoni. Dan kollu aparti li ntqal diġà supra li l-fatti juru ben diversament minn dak li ssottometta l-appellant u di più s-sottomissjonijiet tieghu dwar l-eżistenza ta' servitù predjali hija nfondata fil-fatt u fid-dritt. L-istess allura jinghad ghal dak li ġie minnu allegat dwar vessazzjoni u molestja allegatament kommissa mill-appellat Cosby;

Ghal dawn ir-raġunijiet:

Tiddeċidi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet premissi fit-28 ta' Ġunju, 1983 tiċhad l-appell ta' l-attur bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tieghu.

---