20 ta' April, 1995

Imhallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Anthony Darmanin

versus

Spiridione Zammit *et*

Bejgħ - Kundizzjoni - Obbligazzjoni Personali - Servitu'

L-attur biegħ lill-konvenut Zammit l-arja ta' fond u impona fuqu l-obbligu li fl-arja lilu konċessa ma jagħmilx kostruzzjoni ta' aktar minn sular wieħed. Zammit osserva din il-kundizzjoni. Zammit biegħ il-fond minnu kkostruwit lill-konvenut Cutajar iżda f'dan il-kuntratt ma tniżżlet l-ebda projbizzjoni dwar l-għoli tal-kostruzzjoni. Hekk kif Cutajar beda jibni kamra oħra fuq il-bejt l-attur fetaħ din il-kawża biex jinforza l-kundizzjoni imposta fil-kuntratt oriġinali dwar id-divjet ta' bini ogħla minn sular.

L-artikolu 400 tal-Kap. 16 jipprovdi li servitu' hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.

Il-Qorti jidhrilha li l-kundizzjoni msemmija fl-ewwel kuntratt ma tikkwalifikax bħala kostituzzjoni ta' servitu' predjali proprju għaliex fiha hemm nieqes l-element ta' fond dominanti li favur tiegħu s-suppost servitu' ġiet istitwita.

Biex ikun hemm ir-rabta fuq kull min jissuċċiedi l-proprjetarju tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm il-fond dominanti li l-fond tagħhom għandu jservi. Dan l-aħħar element, di piu' jrid jirriżulta minn reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku.

Il-Qorti:-

Fit-30 ta' April, 1971 Anthony Darmanin biegħ lil Spiridione Zammit:

"l-arja tat-terran bla numru, pero' jismu St. Anthony li qiegħed il-Fgura, Saint Thomas Street .... u dan mill-għoli ta' ħdax-il filata

u nofs mil-livell tal-qatran, tal-kejl superfiċjali din l-area ta' ċirka ergħa u erbgħin qasba kwadra (44 q.k.)";

u fost kundizzjonijiet oħra tal-bejgħ intqal illi:

"Jobbliga ruħu l-kumpratur li fuq l-imsemmija arja ma jagħmilx kostruzzjoni ta' aktar minn sular wieħed barra t-tromba tal-bejt";

Spiridione Zammit bena l-arja u fis-27 ta' Ottubru, 1977 għoli ta' sular (sic) u biegħ il-kostruzzjoni lil Anthony Cutajar iżda fil-kuntratt il-kundizzjoni msemmija ma ġietx inkluża. Cutajar beda jtella' bini 'l fuq mis-sular mibni minn Zammit;

B'ċitazzjoni fl-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili l-attur Anthony Darmanin talab lil dik il-Qorti biex: (a) tordna li jsir att korrettorju bejn il-kovenuti biex tidħol il-limitazzjoni msemmija fil-kuntratt bejnu u Zammit; (b) li tordna lil Cutajar biex jieqaf minn dak li qed jibni u li jħott dak li diġa' għamel u (ċ) fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur biex iwaqqa' l-bini li għamel in eċċess ta' l-għoli ta' sular, fl-arja konċessa inizjalment minn Darmanin lil Zammit;

Spiridione Zammit oppona dawn it-talbiet; inkwantu għall-ewwel waħda, għaliex huwa biegħ lill-konvenut id-drittijiet li kellu, waqt li t-talbiet l-oħra ma jinteressawhx. Sussegwentement, eċċepixxa l-preskrizzjoni ta' l-azzjoni skond l-artikolu 1431 tal-Kodiċi Ċivili u wara anke dik ta' l-artikolu 2140 ta' l-istess Kodiċi;

Anthony Cutajar, da parti tiegħu, eċċepixxa illi l-projbizzjoni ma tirriżultax fil-kuntratt tiegħu;

Omissis;

Sussegwentement, eċċepixxa illi l-kundizzjoni projbittiva kienet waħda personali li ma torbotx ukoll lit-terzi, jiġifieri lilu;

Fil-15 ta' Jannar, 1993 ġiet ippronunzjata s-sentenza li fil-parti essenzjali tagħha tista' tiġi riprodotta hekk:

"Għall-ħabta ta' l-1987, ċjoe` għaxar snin wara l-akkwist, il-konvenut Cutajar beda jikkostruwixxi kamra oħra fuq il-bejt u għalhekk ġie miżmum mill-attur li anke għamel rapport lil-awtorita` kompetenti. Wara li kkonsulta ruħu l-konvenut Cutajar kompla bil-kostruzzjoni u l-attur kellu jistitwixxi dawn il-proċeduri biex jinforza l-kundizzjoni imposta fil-kuntratt oriġinali dwar id-divjet ta' bini ogħla minn sular u qed jitlob li titneħħa kull kostruzzjoni li tikser din il-kundizzjoni;

Illi ma hemmx kontestazzjoni dwar il-fatti kif esposti fuq, iżda l-konvenut Zammit qed jeċċepixxi li huwa ma għamel ebda kostruzzjoni u fi kwalunkwe każ hu ttrasferixxa lil Cutajar id-drittijiet li kellu hu derivanti mill-kuntratt tat-30 ta' April, 1971. Il-konvenut Cutajar qed isostni li fil-kuntratt tiegħu ma kienet tniżżlet ebda projbizzjoni dwar l-għoli tal-kostruzzjoni;

Matul is-smigħ tal-kawża l-konvenut Zammit eċċepixxa ulterjorment li l-azzjoni attriċi hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap. 16. Il-konvenut Cutajar eċċepixxa li l-obbligazzjoni fil-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 kienet waħda personali u li għalhekk ma tolqotx lilu. Il-Qorti, għalhekk, qabel ma tgħaddi biex tipprovdi fuq it-talbiet attriċi sejra teżamina dawn l-eċċezzjonijiet ulterjuri;

Omissis;

L-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li kull min b'bona fede u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta` tagħha. Issa fil-każ in eżami meta l-konvenut Zammit akkwista l-arja sovrastanti l-fond ta' l-attur ġiet imposta fuqu u minnu aċċettata l-kundizzjoni li ma setax jikkostruwixxi ebda bini ta' l-għoli ta' aktar minn sular. Effettivament l-istess Zammit ikkonforma ruħu ma' din l-obbligazzjoni billi l-bini tiegħu kien jirrifletti din l-obbligazzjoni. Inoltre l-istess konvenut Zammit ittrasferixxa l-fond minnu kkostruwit fl-1977 u ċjoe' sitt snin wara l-kien akkwista l-arja. Għalhekk dan l-artikolu ma jistax jaġevola lill-konvenut Zammit billi fit-titolu tiegħu kellu d-divjet espress, qatt ma pposjeda l-arja permezz ta' xi kostruzzjoni fl-għoli ta' żewġ sulari u ipposjeda l-fond għal perijodu iżgħar min dak stabbilit mil-liġi. Il-Qorti għalhekk qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ssollevata mill-konvenut Zammit;

Ikkunsidrat illi skond l-artikolu 454 tal-Kap. 16 is-sidien jistgħu jistabblixxu kull servitu` li ma tkun bl-ebda mod kuntrarja għall-ordni pubbliku. B'dan il-mod jinħoloq jedd għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid;

Issa bil-kuntratt tat-30 ta' April, 1971, l-attur impona fuq l-akkwirent, il-konvenut Zammit, l-obbligu li fl-arja lilu konċessa ma jagħmilx kostruzzjoni ta' aktar minn sular wieħed. B'din il-klawsola l-attur ħoloq restrizzjoni mhux biss fuq l-akkwirent ċjoe` Zammit iżda fuq il-fond trasferit li bl-ebda mod ma kellu jkun għoli aktar minn sular. Din l-obbligazzjoni ammontanti għal servitu` li

ma tidhirx, kif imsemmi fl-artikolu 455(5) tal-Kap.16, hija trasmissibbli lis-suċċessuri kollha ta' l-istess konvenut Zammit kemm jekk jakkwistaw il-proprjeta' b'titolu *inter vivos* kemm jekk jakkwistawha *causa mortis*. Għalhekk l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut Cutajar qed tiġi miċħuda;

Ikkunsidrat dwar il-mertu li mill-eċċezzjonijiet issollevati mill-konvenuti ma jidhirx li hemm kontestazzjoni dwar il-fatt li l-konvenut Cutajar bena kamra fuq il-bejt tiegħu b'mod li l-kostruzzjoni fuq l-arja mibjugħa mill-attur teċċedi dak li kien stabbilit fil-kuntratt oriġinali tat-30 ta' April, 1971. Mill-atti jidher ukoll li l-kundizzjoni imposta mill-istess attur ma ġietx riprodotta fil-kuntatt ta' bejgħ meta xtrara l-konvenut Cutajar;

Meta ġie pubblikat il-kuntratt tas-27 ta' Ottubru, 1977 il-konvenut Cutajar kien obbligat li jagħmel riċerka sewwa tat-titolu tal-venditur biex jiġi stabbilit jekk kinux jeżistu xi servitujiet fuq il-proprjeta' minnu akkwistata. Il-fatt li hu ħalla kollox f'idejn in-Nutar li inkariga biex jippubblika l-kuntratt mhux skużanti u se mai tagħtih dritt li jżomm responsabbli għad-danni l-persuna minnu inkarigata. Għalhekk Cutajar naqas li jieħu dawk il-prekawzjonijiet meħtieġa sabiex jassigura li dak li kien qed jixtri ma kienx milqut minn xi restrizzjonijiet. Inoltre għandu jingħad li meta l-istess konvenut Cutajar ġie infurmat mill-attur bis-servitu' *altius non tollendi* li kienet ġiet imposta fil-kuntratt ta' bejgħ oriġinali, dan webbes rasu u baqa' sejjer bix-xogħlijiet minnu intrapriżi;

Fil-konfront tal-konvenut Zammit il-Qorti issib li huwa wkoll responsabbli inkwantu naqas li jinforma lil Cutajar bil-limitazzjoni li kienet imposta fuq il-prorpjeta'. Għalkemm Zammit ittrasferixxa biss id-drittijiet li huwa kellu ma jirriżultax li f'xi ħin semma l-fatt

li ma setax jibni f'għoli ta' aktar minn sular;

Għaldaqstant, il-Qorti *filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha* tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet attriċi tipprovdi dwar l-istanza billi:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien xahar mil-lum jersqu għall-pubblikazzjoni ta' att korrettorju tal-kuntratt tas-27 ta' Ottubru, 1977 billi l-imsemmi trasferiment ikun soġġett għall-obbligazzjoni imposta fil-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 u ċjoe` li fuq l-imsemmija arja ma jsirux kostruzzjonijiet ta' aktar minn sular wieħed barra t-tromba tal-bejt. Liema att korrettorju għandu jiġi ppubblikat minn Nutar Dottor Pierre Attard a spejjeż taż-żewġ konvenuti;

2. Tordna lill-konvenut Anthony Cutajar sabiex jieqaf mill-bini li qed jagħmel bi ksur tal-kundizzjoni fuq imsemmija u fi żmien xahar mil-lum iħott, a spejjeż tiegħu kull kostruzzjoni li ġa` għamel fuq il-bejt tiegħu oltre t-tromba tat-taraġ;

3. Fil-każ li l-konvenut Anthony Cutajar jonqos li jagħmel dak lilu ordnat aktar 'il fuq fit-terminu lilu mogħti l-Qorti qiegħda tawtorizza lill-attur sabiex jagħmel dawk ix-xogħlijiet neċessarji biex tinħatt kull kostruzzjoni abbusiva u dan a spejjeż ta' l-istess konvenut Cutajar;

L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi għandhom jiġu ssopportati kwantu għal tliet kwarti mill-konvenut Anthony Cutajar u kwart mill-konvenut Spiridione Zammit";

Appellaw iż-żewġ konvenuti. L-ewwel se jiġi ttrattat l-appell ta' Anthony Cutajar;

Jesponi Cutajar illi l-artikolu 400 Kap. 16 jipprovdi illi:

"(1) Is-servitu` hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddieħor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddieħor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid;

(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitu` jissejjaħ fond servjenti; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitu` tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti";

L-appellant Cutajar ikompli billi jistaqsi, skond il-kuntratt bejn Darmanin u Zammit, jekk il-kundizzjoni limitattiva tikkostitwixxi servitu`, u liema huwa l-fond dominanti li favur tiegħu inħolqot is-servitu` predjali. Huwa dan l-aspett li s-sentenza appellata ittraskurat u li difattti injorat kompletament għaliex ma kkonsidratx li l-fond dominanti ma semma xejn;

Il-Qorti taqbel ma' dawn is-sottomissjonijiet ta' l-appellant Cutajar, li kkonfermahom ukoll b'riferenzi preċiżi għall-awtoritajiet bħala Pacifici Mazzoni "*Trattato delle Servitu` Prediali*" u l-Laurent - Diritti Reali - Delle Servitu`. Din l-aħħar riferenza hija importanti u rilevantissima u l-kwotazzjoni timmerita li tiġi riportata hawnhekk:-

"L-artikolu 686 (tal-Kodiċi Napolejoniku Franċiż li l-artikolu 400 Kap. 16 huwa mudellat fuqu) *dice che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l'artikolu 637 che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` d'un altro fondo. E` questo un carattere essenziale della servitu`; se il legislatore ha ammesse simili restrizioni al diritto di proprieta`, gli e` in quanto procurano un vantaggio ad un altro fondo; l'uno e` diminuito, l'altro*

e' aumentato";

Il-Qorti jidhrilha li dan l-espost huwa korrett u ma jidhirx li l-kundizzjoni tal-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 tikkwalifika bħala kostituzzjoni ta' servitu' predjali proprju għaliex fiha hemm nieqes l-element ta' fond dominanti li favur tiegħu s-suppost servitu' ġiet istitwita;

Il-posizzjoni hija l-istess fid-Dritt Taljan u Francesco Ricci fil-"Corso Teorico-Pratico di Dirtito Civile - UTET.1912. Vol.II pag. 330 *et seq.* jintraċċja kif ġiet ittrattata għall-Kodiċi Ċivili Taljan mill-*Commissione Senatoria* fdata bil-preparazzjoni ta' l-abbozz, il-kwistjoni tad-distinzjoni netta bejn servitu' predjali u dik personali, u kif, anke kontra dak li kien hemm fid-Dritt Ruman il-fehma kient li s-servitu' personali għandha tiġi eskluża. Din l-esklużjoni ma twetqitx iżda, proprju minħabba f'hekk, ġiet enfasizzata d-distinzjoni bejn servitu' predjali u obbligazzjoni personali msejħa wkoll servitu' personali;

Għandu jiġi nnutat illi l-artikolu 454 Kap. 16 li għalih tagħmel riferiment is-sentenza appellata u ċjoe' illi:

"Is-sidien jistgħu jistabbilixxu, skond l-artikolu 400 kull servitu' li ma tkun bl-ebda mod kuntrarju għall-ordni pubbliku";

Kif espressament jindika, ma jħollx ir-rabta konċettwali u prattika li jipprovdi l-artikolu 400, supra kkonsidrat;

Is-sentenza appellata tgħid:

"Din l-obbligazzjoni ammontanti għal servitu' li ma tidhirx,

kif imsemmi fl-artikolu 455(5) Kap. 16, hija trasmissibbli lis-suċċessuri kollha ta' l-istess Zammit kemm jekk jakkwistaw il-proprjeta` b'titolu *inter vivos* kemm jakkwistawha *causa mortis*";

Bir-rigward kollu għandu jiġi osservat illi ma jistax jingħad li obbligazzjoni "tammonta" għal servitu`, iżda trid attwalment tikkostitwixxi servitu`. Il-komma 5 ta' l-artikolu 455 Kap. 16 tiddefinixxi x'inhi servitu` li ma tidhirx, u naturalment, servitu` ta' *altius non tollendi* hija waħda minn dawk is-servitujiet li ma jidhrux jew li m'humiex apparenti;

Jibqa' naturalment validu pero` 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 piu`, irid jirriżulta minn reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku - artikolu 458 Kap. 16. Din in-nota fir-Reġistru Pubbliku, ta' l-eżistenza ta' servitu`, ma setgħet qatt issir proprju għaliex il-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 ma kkostitwietx dik is-servitu` ta' *altius non tollendi* għaliex biex din tiġi kkostitwita jrid dejjem jissemmew iż-żewġ fondi li għalihom dik is-servitu` hija riferibbli. U dan kjarament ma setax isir fuq dak li ġie msemmi fil-kuntratt tat-30 ta' April, 1971;

Fl-aħħarnett, il-Qorti tħoss li għandha tinnota illi l-konvenut Zammit, sakemm kien proprjetarju osserva l-limitazzjoni li kien aċċetta bħala "servitu` personali" fuq l-operat tiegħu u l-konvenut, għar-raġunijiet mogħtija ma kellu ebda servitu` xi jservi;

Fuq l-appell ta' Zammit ftit hemm x'għandha tgħid din il-Qorti. L-artikolu 2140 Kap. 16 li jikkontempla preskrizzjoni deċennali ma huwiex rilevanti għall-kwistjoni għaliex, kif intqal,

qatt ma kien hemm servitu` predjali - dritt rejali - iżda dritt personali ta' l-attur, u għal dan il-kwalita` ta' dritt ma tapplikax il-preskrizzjoni invokata Difatti fis-sentenza ta' din il-Qorti, imsemmija mill-appellant, tas-26 ta' Frar, 1965 **E. Degabriele *vs* J. Rocco** (XLIX.I.225) jingħad:

"l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mhix ammissibbli jekk tkun negata l-eżistenza tad-dritt pretiż mill-attur (ta' servitu`)";

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qed tilqa' l-appell ta' Anthony Cutajar, li għalih aderixxa wkoll fir-risposta tiegħu Spiridione Zammit, u għalhekk tirrevoka s-sentenza appellata u konsegwentement qed tirrespinġi t-talbiet kollha ta' l-attur;

L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza għall-attur, li għandu wkoll ibati l-ispejjeż ta' l-appell kollu tiegħu u ta' Anthony Cutajar u tlett kwarti mill-ispejjeż ta' Spiridione Zammit. Dan ta' l-aħħar għandu jbati l-kwart ta' l-ispejjeż billi dawn ġew kkawżati bl-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.