-jekk il-privat jistax joħloq obbligazzjonijiet propter rem *inkella*
jekk dawn humiex soġġetti għan-numeros clausos
-servitu` trid tiġi insinwata biex tkun valida – Art. 330 u 458 Kodiċi Ċivili
-jekk successur b'titolu partikolari hux marbut bl-obbligazzjonijiet assunti mill-awtur tiegħu –Art. 998 Kodiċi Ċivili

QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF GRAZIO MERCIECA LL.D.

Seduta tallum 10 t'Ottubru, 2019.

Rikors Ġuramentat Nru. 103/14GM

Mercury p.l.c. (C27497)

vs

Persona Limited (C48811)

Il-Qorti,

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata (*recte:* rikors ġuramentat) ippreżentat fil-5 ta' Frar 2014 li permezz tiegħu s-soċjeta` attriċi wara li ppremettiet illi:

1. l-kumpanija attriċi Mercury p.l.c. ġiet iffurmata fis-26 ta' Diċembru, 2000 bil-fużjoni [*merger*] ta' diversi soċjetajiet li konsegwentement isimhom tħassar mir-Reġistru tal-Kumpaniji. Fost dawn is-soċjetajiet kien hemm Tesborg Limited (ġja` reġistrata min-numru C-1126), li allura d-drittijiet u l-obbligi tagħha

għaddew lill-kumpanija rikorrenti Mercury p.l.c. [ara dokument tal-MFSA immarkat **Dok M1**].

2. Tesborg Limited kienet l-iżviluppatriċi u proprjetarja ta' blokk appartamenti u garaxxijiet sottostanti magħrufin bħala *Marina Court* ġjà *Royal Court,* liema blokk għandu entraturi minn Triq Giuseppe Cali u Triq Sir Ugo Mifsud, f'Ta' Xbiex.

3. matul is-snin, Tesborg Limited biegħet l-appartamenti f'*Marina Court* individwalment kif ukoll uħud mill-garaxxijiet, però żammet il-proprjetà ta' xi garaxxijiet illi għadhom sallum jappartjenu lill-attriċi Mercury p.l.c.

4. b'att notarili ta' self u kompravendita tad-29 ta' Diċembru, 1986, atti Nutar Dr George Bonello Dupuis, Tesborg Limited ittrasferiet lill-kumpanija St Jude Medical Centre Limited l-appartamenti tlieta u tletin (33) u tnejn u erbgħin (42) fil-blokk *Marina Court*, kif aħjar deskritti fil-kuntratt imsemmi [**Dok M2**].

5. il-bejgħ sar b'numru ta' kundizzjonijiet fosthom is-segwenti:

10. Purchaser binds itself to use the property being transferred for residential purposes or as offices only. No sign or placards shall be exhibited in or on the apartment transferred.

11. The Company undertakes to impose on purchasers of garages the conditions, obligations and restrictions imposed on owners of apartments insofar as applicable.

12. The purchaser binds itself to enforce on his successors in title all the conditions listed above.

6. b'kuntratt ta' komprovendita tal-25 ta' Marzu, 2011, atti Nutar Dr Henri J Vassallo [**Dok M3** u nota tal-insinwa **Dok M4**], St Jude Medical Centre biegħet u ittrasferiet lill-kumpanija intimata Persona Limited (C-48811) l-appartamenti tlieta u tletin (33) u tnejn u erbgħin (42) fil-blokk *Marina Court* Ta' Xbiex u, in linea mal-obbligi assunti fil-kuntratt t'akkwist tagħha, il-bejgħ għamlitu suġġett għat-termini u l-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ta' komprovendita tad-29 ta' Diċembru, 1986. Il-kumpanija konvenuta ddikjarat illi hija qed tirrikonoxxi dawn il-kundizzjonijiet.

7. il-kumpanija intimata qiegħda tikser l-obbligi minnha assunta fuq il-kuntratt t'akkwist *inter alia* billi qed tagħmel użu mill-appartament 33 u 42 fil-blokk *Marina Court* illi jmur lil hemm mill-użu tal-fondi bħala residenza jew uffiċċju kif permess fl-Artiklu 10 tal-kuntratt tad-29 ta' Diċembru, 1986, senjatament billi qed tuża l-fondi msemmija bħala klinika. L-intimata waħħlet ukoll tabelli u/jew reklami mal-ħitan ta' barra tal-appartamenti bi ksur tal-istess artiklu.

8. b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Diċembru, 2013 **[Dok M5]** il-kumpanija attriċi nterpellat lill-konvenuta sabiex immedjatament tottempera ruħa mat-termini u l-kundizzjonijiet imsemmija u sabiex tiddeżisti milli tkompli tikser l-istess. Madanakollu, l-konvenuta baqgħet inadempjenti.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

(i) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuta Persona Limited kisret it-termini u kundizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt ta' komprovendita bejn Tesborg Limited u St Jude Medical Centre Limited tad-29 ta' Diċembru, 1986 att Dottor George Bonello Dupuis, liema termini u kundizzjonijiet l-konvenuta rrikonoxxiet u

ntrabtet bihom fil-kuntratt tagħha mal-ismemmija St Jude Medical Centre Limited tal-25 ta' Marzu, 2011 atti Nutar Dottor Henri J. Vassallo;

(ii) tordna lill-konvenuta Persona Limited sabiex tottempera ruħha mat-termini u l-kundizzjonijiet imsemmija billi immedjatament tiddeżisti milli tuża l-appartamenti 33 u 42 fil-blokk *Marina Court* , Ta' Xbiex ħlief bħala residenza jew uffiċċji u billi tneħħi kwalunkwe tabelli u/jew reklami imwaħħlin mal-ħitan esterjuri tal-fond;

(iii) tawtorizża lill-attriċi sabiex, fin-nuqqas, tneħħi hija stess it-tabelli u/jew reklami msemmija;

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Diċembru, 2013 kontra l-konvenuta;

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Persona Limited datata 7 ta' Marzu 2014 li permezz tagħha eċċepiet illi:-

1. is-soċjeta` attriċi m'għandiex interess ġuridiku biex tippromwovi l-azzjoni u dan stante illi l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lis-soċjeta` esponenti u ma tappartjeniex lis-soċjeta` attriċi u għalhekk l-istess soċjetà attriċi m'għandiex dritt tindaħal f'dak li tagħmel u ma tagħmilx l-esponenti fil-proprjeta` tagħha u bid-drittijiet rejali lilha spettanti.

2. l-allegata obbligazzjoni indikata mis-soċjeta` attriċi hija waħda personali li ma taffetwax lill-esponenti stante li l-esponenti qatt ma nnegozjat mas-soċjeta` rikorrenti.

3. il-pretensjoni kif dedotta mis-soċjeta` attriċi u l-obbligazzjonijiet ossia kondizzjonijiet li hija qed tibbaża l-azzjoni tagħha, jekk qatt kellhom xi validità, dawn ma jiswewx u ma jorbtux lill-esponenti vis-a-vis is-soċjeta` attrici stante li ma ġewx debitament insinwati skond il-liġi.

4. l-użu li l-esponenti qed jagħmlu mill-fond in kwistjoni m'hu qed joħloq l-ebda preġudizzju lis-soċjeta` attriċi.

5. l-esponenti tiċħad li vvjolat kwalsijasi obbligu li tal volta jista` jorbotha fl-użu li tista' tagħmel mill-proprjeta` in kwistjoni.

6. l-użu li l-esponenti qed jagħmlu mill-fond in kwistjoni kemm fir-rigward tal-użu tal-fond kif ukoll fir-rigward tat-tabella ilhom isiru sa mill-1987 meta l-fond ġie trasferit l-ewwel darba mis-soċjeta` Tesborg Limited lil St Jude Medical Centre Limited permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis tad-29 ta` Diċembru 1986. Illi apparti dan, fil-blokk in kwistjoni hemm diversi stabbilimenti li qed jintużaw kummerċjalment u jekk kien hemm xi possibilità ta` pretensjoni da parti tas-soċjeta` attriċi fir-rigward ta` tali proprjetà kemm fir-rigward tal-użu kif ukoll fir-rigward tat-tabella, tali pretensjoni llum ġiet sorpassata b'dak li ġara billi għall-għexieren ta` snin is-soċjeta` attriċi ħalliet stat ta` fatt iseħħ u għalhekk ma tistgħax issa, wara li għaddew numru ta` snin, tilmenta li kondizzjoni li ġiet pattwita bejn Tesborg Limited u St Jude Medical Centre Limited mhux qed tiġi aderita *ad litteram*;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-verbal tal-aċċess li sar fuq talba tal-Qorti fl-14 ta' Mejju 2019[1];

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-abbli avukati tal-partijiet;

Rat li l-kawża ġiet imħollija għallum għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

IL-FATTI:

Illi fuq il-fatti ftit li xejn hemm kontestazzjoni. Dawn żvolġew kif ġej:

(1) Tesborg Limited kienet żviluppatriċi u sid ta' blokk li jikkonsisti f'49 appartament u 18-il garaxx sottostanti[2], li l-ewwel kien jismu *Royal Court* imbagħad *Marina Court* li huwa mibni f'għamla triangolari kkonfinat minn tlett toroq - Triq Giuseppe Cali`, Triq Sir Ugo Mifsud u Triq l-Abate Rigord, f'Ta'Xbiex. Maż-żmien biegħet l-appartamenti kollha u xi garaxxijiet. Illum l-attriċi fadlilha 9 garaxxijiet li ma nbiegħux. Is-soċjeta` attriċi **Mercury Limited** akkwistat id-drittijiet ta' Tesborg Limited permezz tal-fużjoni ta' għadd ta' soċjetajiet fosthom Tesborg Limited. Hemm aċċess mill-partijiet komuni li jagħtu għall-garaxxijiet għall-appartamenti sovrastanti permezz ta' taraġ fil-bitħa nterna.

[1] Fol 269-270
[2] fol 111

(2) **B'att notarili tad-29 ta' Diċembru 1986**, Tesborg Limited biegħet lil **St Jude Medical Centre Limited** l-appartamenti 33 u 42 mill-blokk Marina Court. Il-bejgħ, sar b'għadd ta' kundizzjonijiet, fosthom:

"9. Purchaser or its successors in title is bound to give first option to the company should purchaser or its successors in title decide to sell the aforesaid Flat (recte: flats).

"10. Purchaser binds itself to use the property being transferred for residential purposes or as offices only. No sign or placards shall be exhibited in or on the apartment transferred.

"11. The Company undertakes to impose on purchasers of garages the conditions, obligations and restrictions imposed on owners of apartments insofar as applicable.

"12. The purchaser binds itself to enforce on his successors in title all the conditions listed above".

Skont Anthony Borg, CEO tal-attriċi, li kien ilu mal-kumpannija tal-istess grupp għal 40 sena u kellu aċċess għall-files kollha relattivi, xehed li l-kumpannija mponiet l-istess kundizzjonijiet fil-bejgħ tal-appartamenti tal-blokk[3];

L-attriċi esibiet in-nota tal-insinwa relattiva għall-kuntratt tal-1986, li fiha hemm indikat li Tesborg Limited biegħet l-appartamenti 33 u 42 "**free and unencumbered"**.[4]

---

[3] foil 56
[4] fol 110

(3) St Jude Medical Centre Limited mill-bidu użat il-post bħala klinika għal 7 tobba diretturi tagħha. Dawn kienu dermatologist, gynecologist, oncologist, orthopaedic surgeon, psychiatrist, cardiologist u general surgeon.[5]

(4) Għall-bidu, il-konvenuta kriet il-post, u kompliet bl-istess użu ta' qabel ċjoe` bħala Medical Centre. Fil-21 ta' Diċembru 2009 – meta l-konvenuta kienet kriet il-fond in kwistjoni mingħand St Jude Medical Centre Limited – inħareġ permess fuq il-fond bil-kundizzjoni li "*The premises shall be used as a doctors' office, including any use falling within Class 5 of the Development Planning (Use Classes) Order 1994*".[6] Dan billi l-klassifikazzjoni tal-fond kienet għadha waħda residenzjali. Fi kliem Andrew Paris, skop tal-konvenuta kien "**aħna ridna niżviluppaw il-post biex nifthu a Medical Centre fuq dermatoloġija u plastic surgery... on the same lines kif kienu qed jagħmlu diġa`**"[7].

(5) B'att notarili tal-25 ta' Marzu 2011, St Jude Medical Centre Limited biegħet lill-konvenuta **Persona Limited bħala suġġett għall-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' meta xtrat u l-konvenuta għarfet dawn il-kundizzjonijiet**.[8] **Fin-nota ta' nsinwa** relattiva[9] hemm indikat li l-appartamenti kienu qegħdin jiġu akkwistati "**as subject to and as enjoying the servitudes inherent in their position, otherwise free and unencumbered**" u "**subject to the terms and conditions mentioned in the deed of acquisition by the vendor".** L-attriċi, avżata, għażlet li ma teżerċitax ir-*right of first refusal* li kien imniżżel fil-kuntratt tal-1986. Andrew Paris, ikkontro-eżaminat xehed li meta għamlu l-kuntratt kienu konsapevoli tal-klawżoli in kwistjoni. Ħadd ma ġibdilhom xi attenzjoni

[5] fol 146
[6] fol 139
[7] fol 149
[8] ara fol 24
[9] Dok M4 a fol 27

partikolari għalihom. Ma tax każ tal-klawżola billi l-użu kien sejjer jibqa' l-istess.[10] Fl-istess sens xehed Peter Apap.[11]

Skont materjal pubbliċitarju tal-konvenuta, esibit mill-attriċi[12] hemm irriklamati *all hyperhidrosis treatments, beauty and wellness, rejuvination, aesthethic enhancement (*inkluż *chin, cheek, and nose enhancement), dermatology services, vein therapy, laser hair removal, body contour, weigħt management, acne scar treatment.*

Ġiet esibita lista ta' 7 tobba li kienu jservu fil-klinika tal-konvenuta u lista oħra ta' 13-il tabib li kienu jservu f'Jannar 2015. Fl-aħħar lista hemm 4 dermatoloġisti, *plastic sureon, vascular surgeon, 4 general practitioners*, u 2 *trainees* fil-*plastic surgery*.[13]

(6) Fis-7 ta' Lulju 2011, il-konvenuta applikat "*to extend vertically doctor's offices at ground floor by a further seventy sq. mts. at first floor level involving change from residential unit*.[14] Il-permess edilizju inħareġ fil-31 t'Awwissu 2012.[15]

(7) Fit-2013, il-konvenuta riedet tistalla *generator* billi kien spiss jinqata' d-dawl u dan kien ta' ħsara għall-operazzjonijiet li kienu jsiru. Daħlet f'negozjati mal-attriċi biex tixtri garaxx iżda n-negozjati fallew. Imbagħad bdiet tagħmel xogħol ta' skavar taħt l-art tal-pjan terran tagħha bil-ħsieb li tistalla generator hemmhekk. L-attriċi oġġezzjonat għal dan. Skont Peter Paul Testaferrata Moroni viani, Senior Group Executive tal-attriċi, kien hawn (Settembru 2013) li

[10] fol 185
[11] fol 187 in kontro-eżami
[12] fol 49 et seq
[13] fol 140, 141
[14] fol 62
[15] fol 71

d-diriġenti tal-attriċi saru jafu li l-appartamenti in kwistjoni kienu qegħdin jintużaw bħala klinika.[16] Talbet li tikri dan l-ispazju lill-konvenuta iżda n-negozjati ma kellhomx suċċess.

Il-konvenuta esibiet abbozz ta' ftehim, permezz ta' email mingħand Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, datat 11 ta' Settembru 2013 li permezz tiegħu kellu jiġi mikri l-ispazju ta' taħt l-appartamenti tal-konvenuta. Fih hemm stipulat li "the property can only be used by the lessee for its **business activities".**[17]

Kien biss wara dawn in-negozjati li l-attriċi bdiet tilmenta dwar l-użu tal-post u dwar it-tabelli mill-konvenuta.[18]

B'ittra uffiċjali tal-5 ta' Diċembru 2013[19], l-attriċi avżat lill-konvenuta li kienet qiegħda tagħmel xogħol strutturali fil-partijiet komuni tal-blokk; u li kienet qiegħdha tagħmel użu mill-fondi li xtrat bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1986 billi kienet tagħmel użu mhux permess u billi waħħlet tabelli mal-faċċata.

(8) Anthony Borg, CEO tal-attriċi, ikkontro-eżaminat, kien evażiv meta mistoqsi kienx hemm stabbilimenti kummerċjali oħrajn fl-istess blokk; jekk kellhomx tabelli; u x'ġeneru ta' negozju kellhom; u jekk qatt taħx fastidju l-użu tagħhom.[20] Peter Paul Testaferrata Moroni Viani, ikkontroeżaminat[21], mistoqsi kienx hemm appartamenti oħrajn użati għal skop kummerċjali, wieġeb "Jista' jkun, jista' jkun";

[16] affidavit, fol 46 para 10.
[17] Fofl 142
[18] fol 172
[19] fol 28
[20] kontro-eżami a fol 111 et seq
[21] fol 136

Fost l-istabbilimenti kummerċjali, li għandhom ukoll tabelli, hemm Photoish – Photo Studios, kliniċi tad-dentisti Demajo, Remedies Pharmacy, kumpanniji tal-assikurazzjoni, fosthom Rausi Insurance Services, u qabel kien hemm clinic ta' Mr. Charles Swain.[22] Skont Peter Apap, jaħseb li il-maġġoranza tal-appartamenti issa qegħdin jintużaw għal skopijiet kummerċjali.[23] Demajo Clinic tagħmel ukoll xogħol ta' dentistrija kosmetika.[24] Waqt l-aċċess li żammet il-Qorti,[25] rat ukoll tabella taqra Financial Planning Services Limited, JGP Bonello, Westminster Associates Limited, Hydromix Europe, ħanut jismu Astraal li jbiegħ televiżjonijiet u Hi-Fi, Oyster Real Estate, u uffiċini ta' avukati;

IT-TILWIMA:

Ikkunsidrat:

Illi essenzjalment, it-kontestazzjoni bejn il-partijiet tikkonsisti f'dawn il-punti:

1. L-ewwel eċċezzjoni: in-nuqqas ta' nteress ġuridiku, ġaladarba biegħet il-beni kollha tal-blokka fejn tinstab il-klinika in kwistjoni. L-attriċi twieġeb li għandha nteress li jirriżulta:

1.1 mill-kuntratt innifsu

1.2 għad fadlilha garaxxijiet fl-istess blokk.

1.3 għandha r-*right of first refusal*

[22] skont ix-xhieda ta' Andrew Paris a fol 155
[23] fol 170
[24] fol 171
[25] fl-14 ta' Mejju 2019 a fol 269 u 270

2. It-tieni eċċezzjoni: l-obbligazzjoni hi personali u ma torbotx lill-konvenuta li hi terz. L-attriċi twieġeb li ix-xerrej oriġinali St Jude Medical Centre Limited intrabtet li timponi l-kundizzjonijiet *de quo* fuq is-suċċessuri tagħha fit-titlu; u hekk għamlet meta biegħet lill-konvenuta, li espiċitament irrikonoxxiet dawn il-kundizzjonijiet. B'hekk inħolqot rabta mhux biss bejn il-partijiet fil-kuntatt oriġinali imma wkoll bejn (*recte*: "mas-'") suċċessuri fit-titlu[26]. Dan jiġri fil-kuntest ta' kuntratti ta' enfitewżi. Il-kundizzjonijiet jibqgħu hemm saħansitra meta ċ-ċens jiġi mifdi.

3. It-tielet eċċezzjoni (l-ewwel parti): huwa dubjuż jekk l-obbligazzjoni għandhiex validita`.

L-attriċi tirribatti li:

3.1. fuq l-awtorita` tal-**Laurent**, li **m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-partijiet milli jistabbilixxu drittijiet reali oħrajn** barra dawk ikkonsagrati fil-kodiċi ċivili. Id-dritt tal-proprjeta` huwa d-dritt li wieħed igawdiha bl-iktar mod assolut u dan jinkludi d-dritt li jqattagħha f'biċċiet. Dejjem skont l-attriċi, hija ħaġa komuni li bejjiegħ iżomm xi jeddijiet. Fil-fatt anke l-Qrati tagħna għarfu dan, bħal fil-każ tar-*right of first refusal*.

3.2 Fil-kondominji, fejn jiġu mposti ċerti kundizzjonijiet dwar id-dehra u l-użu tal-appartamenti, piż bħal dan jista' jitqies bħala **servitu` reċiproka** bejn l-appartamenti appartenti għall-istess blokka. Is-servitu` mhux biss ġiet rikonoxxuta fil-kuntratt imma saħansitra tissemma' fin-nota tal-insinwa.

[26] para 3.2.2. tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi a fol 234

4. It-tielet eċċezzjoni (it-tieni parti): l-obbligazzjoni ma ġietx insinwata. L-attriċi tirribatti li m'hemmx għalfejn; fi kwalunkwe każ fil-fatt ġiet insinwata.

5. Ir-raba' eċċezzjoni: m'huma qegħdin joħolqu l-ebda preġudizzju lill-attriċi. L-attriċi twieġeb: *pacta sunt servanda*. La l-konvenuta aċċettat il-kundizzjonijiet, kellha tonorahom.

6. Il-ħames eċċezzjoni: il-konvenuta ma hija tikser l-ebda obbligu. Kull m'għamlet kien upgrade. L-attriċi ma taċċettax.

7. Is-sitt eċċezzjoni: l-użu u t-tabella kienu hemm sa mill-1987. Fil-blokka hemm diversi stabbilimenti kummerċjali bit-tabelli. L-attriċi twieġeb li t-tolleranza għal għadd ta' snin ma ġġibx rinunzja.

8. Waqt is-smiegħ tal-kawża, il-konvenuta qanqlet ukoll b'mod impliċitu eċċezzjoni oħra, u ċjoe` li din il-kawża ġiet istitwita għal skop emulatorju; sabiex l-attriċi tpattiha lill-konvenuta talli skavat taħt il-klinika u ma krietx l-ispazju sottostanti, inkella garaxx, mingħanha.

EVALUWAZZJONI TAL-PUNTI LEGALI:

Ikkunsidrat:

<u>*Jekk l-attriċi għandhiex interess ġuridiku*</u>

Illi kif intqal in re: **J Muscat et vs R Buttigieg et**[27]:

> "L-interess irid ikun a) ġuridiku, jiġifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi tal-eżistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tiegħu: b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari; ċ) attwali fis-sens li jrid joħroġ minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jiġifieri l-vjolazzjoni attwali tal-liġi trid tikkonsisti f'kondizzjoni pożittiva jew negattiva kontrarja għall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Illi fil-fatt, fil-kawża **Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalita` tiegħu bħala Ufficjal Prinċipali tal-Immigrazzjoni**[28] il-Qorti qalet hekk:-

> "Illi għal bosta snin il-Qrati tagħna fissru li l-elementi meħtieġa biex isawru nteress ta' l-attur f'kawża huma tlieta, u jiġifieri li l-interess irid ikun ġuridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B' ta' l-ewwel, wieħed jifhem li dak l-interess għandu jkollu mqar iż-żerriegħa ta' l-eżistenza ta' jedd u l-ħtieġa li tilqa' għal kull attentat ta' ksur tiegħu minn ħaddiehor. Dan l-interess m'hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara per eżempju, Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**Falzon Sant Manduca vs Weale**", maqtugħa fid-9 ta' Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.1].
>
> "Illi minbarra dawn l-elementi, ġie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftaħ kawża, dak l-interess (jew aħjar, il-motiv) tat-talba għandu jkun konkret u jeżisti fil-konfront ta' dak li kontra tiegħu t-talba ssir [ara, per eżempju, sentenza ta' din il-Qorti (PASP) mogħtija fit-13 ta' Marzu 1992, fil-kawża fl-ismijiet "**Francis Tonna vs Vincent Grixti**", Kollezz. Vol LXXV1.iii.92]."

Illi fis-sentenza **M Bond vs C Mangion et** ġie spjegat li:-

> "Fost ir-rekwiżiti ta' l-interess guridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali, cioe` dak li Mortara jiddefinixxi bħala. "*La utilita` finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e*

[27] 27 ta' Marzu 1990 – Vol LXXIV.iii.481
[28] (Cit Numru 1790/00/JRM deciza fit-18 ta' Jannar 2001),

violazione di un diritto". Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha jew jekk ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta" ;[29]

Illi m'hemmx dubbju li t-talba tal-attriċi fiha l-ipoteżi tal-eżistenza ta' dritt – naxxenti minn kuntratt – u l-ksur tiegħu; li hija diretta u personali; u attwali. Huwa minnu li l-utilita` li tista' tislet f'każ ta' eżitu favorevoli hija kemmxejn remota; b'danakollu hemm qiegħdha; partikolarment billi bl-eżerċizzju tal-*right of first refusal* jista' jagħti l-każ li takkwista lura l-appartamenti minnha aljenati lil terzi. Din l-eċċezzjoni għalhekk ma tiswiex;

Jekk l-obbligazzjonijiet imsemmija jorbtux lill-konvenuta, bħala aventi kawża partikolari, vis-a-vis l-attriċi

Illi l-attriċi ssostni li x-xerrej oriġinali rabtet lill-konvenuta bħala xerrej sussegwenti. Il-konvenuta ssostni li hija terz għar-rabta fil-kuntratt oriġinali; hija marbuta bl-obbligazzjoni biss max-xerrej oriġinali u mhux mal-attriċi. Se mai l-attriċi setgħet aġixxiet kontra x-xerrej tagħha, imma mhux kontra l-konvenuta.

Illi l-**Artiklu 998 tal-Kodiċi Ċivili**[30], li qatt ma ġie emendat, jgħid hekk:

"Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftiehem għalih innifsu, għall-werrieta tiegħu, u għal dawk illi minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftehim,

[29] Illi dan kien ikkonfermat fis-sentenza "**A Calleja vs O Micallef**" - 1 ta' April 1992 – Vol LXXVI.ii.247

[30] Ġja` Art. 1041 tal-Kap 23; u oriġinarjament Art. 704 tal-Ord.

jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim".

Illi l-jeddijiet tal-konvenuta ġejjin mingħand ix-xerrej oriġinali. Allura jsegwi li l-konvenuta hija marbuta b'dak li għamlet il-bejjiegħ tagħha li jiġi x-xerrej oriġinali? Skont **Lomonaco[31]**, li jikkummenta fuq disposizzjoni[32] tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865, issa abrogat, li għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni quddiem din il-Qorti kienet identika għal tagħna, li "gli aventi causa sono a titolo universale e a titolo particolare… nella seconda categoria… vanno compresi il compratore…". B'danakollu, jidher li skont l-interpretazzjoni prevalenti fi Franza, li wkoll kellha disposizzjoni simili, l-aventi kawża b'titolu partikolari, bħalma huwa x-xerrej, jitqies bħala terz, minkejja li l-test tal-liġi ma jippreċiżax dan f'termini espressi.[33]

Il-Professur Joseph M. Ganado, fil-*lectures* tiegħu lill-istudenti tal-liġi, li fosthom kellu x-xorti li jkun hemm l-imħallef sedenti,[34] qal hekk:

"*and the difficulty has always arisen: are we going to include particular successors with the list of third parties? Law and legal doctrine have gradually been swerving from one side to the other... Universal successors continue the personality of the deceased... but particular successors like purchasers,*

[31] Giovanni Lomonaco, Delle Obbligazioni e dei Contratti in Genere Vol I, paġna 234 (1912)

[32] Art. 1127: "Si presume che ciascuno abbia contrattato per se` e per i suoi eredi ed aventi causa, quando non siasi espressamente pattuito il contrario, o cio`non risulti dalla natura del contratto". L-Art. 1372 tal-Codice Civile Taljan tal-1942 jgħid li "Il contratto ha forza di legge tra le parti... Il contratto non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge". Dan l-artiklu ġie nterpretat fis-sens li "il contratto produce effetti soltanto nei confronti delle parti e dei loro eredi e non anche nei confronti dei successori a titolo particolare mortis causa o per atto fra vivi; pertanto le obbligazioni assunte dal proprietario di un immobile nei confronti di un terzo non si trasferiscono – tranne che siano configurabile come obbligazioni propter rem, costituenti numeros clausos – all'acquirente dello stesso immobile, so non attraverso uno degli strumenti negoziali tipici all'uopo predisposti dall'ordinamento (delegazione, estromissione, accollo e cessione del contratto) –Qorti tal-Kassazzjoni 29 April 1975, n. 1666, Giust. Civ. Mass. 1975, 757. Naturalment wieħed irid iżomm f'moħħu li d-diċitura tal-Kodiċi Civili Taljan tallum hija differenti minn tagħna; b'danakollu, huwa minnu wkoll li l-liġi Taljana kkonsolidat l-orjentament tad-dottrina u l-ġurisprudenza anterjuri fis-sens li l-aventi kawża b'titlu partikolari jitqies li huwa terz.

[33] Art. 1122 Kodiċi Civili Franciż (abrogat 1 t'Ottubru 2016): "On est cense avoir stipule pour soi et pour ses heritiers et ayants cause, a` moins que le contraire ne soit exprime ou ne resulte de la nature de la convention". Skont Pierre Van Ommeslagħe, Droit des Obligations, Vol I paġna 637 Bruxelles, 2010: "Soint ainsi des tiers les ayants cause a` titre particulier, qui ne sont pas vises par l'article 1122 du Code civil selon l'interpretation qui prevaut, alors meme que le texte ne le precise pas en termes expres."

[34] Lecture No 16 mogħti fit-8 ta' Novembru 1978, traskritt minn Mark Fenech (illum Dr. Mark Fenech LL.D.)

legatees... in reality they are aventi causa because their title is deriving from 'A'... with regard to rights, there is no difficulty at all; but with regard to obligations, it is a different matter..." Il-Professur Ganado mbagħad għadda biex semma, b'mod ta' analoġija, il-każ ta' użufruttwarju ta' fond partikolari (Art. 371 Kod. Civ.) li mhux obbligat għall-ħlas tad-djun li jkun hemm fuqu; b'kuntrast mal-użufruttwarju ta' assi sħiħ, li jrid iħallas ċerti pizijiet (Art. 372(1) Kod. Civ.)

"*The basic idea is this... particular successors normally have not got liabilities, whereas the universal successor has the liability.* Fiż-żmien meta missier il-professur kien imħallef, (ċirka 1949) kien hemm kawża partikolari (Spiteri v Hili) fejn il-Qorti ddeċidiet li servitu` mhux insinwata kienet torbot lix-xerrej, għax kienet inerenti fil-ħaġa. Imma jkompli jgħid *"Well in recent years we tried the same argument and the Courts absolutely discarded it. The attitude was that the word 'third parties' is inclusive also of particular successors*".

Il-professur Ganado jsemmi l-każ ta' kera, li hu kuntratt personali. Jekk sid-il kera jbiegħ il-post, skont it-tagħlim li suċċessur partikolari huwa terz, is-sid il-ġdid m'għandu l-ebda obbligu jirrikonoxxi l-inkwilinat. Biex il-kerrej ikun protett, il-kodiċi Napoleoniku introduċa norma appożitament biex il-kerrej ikun rikonoxxut mis-sid il-ġdid. Din il-Qorti żżid li fil-każ ta' użufrutt, dispożizzjoni appożita (Art. 341) tawtorizza l-kirja magħmula mill-użufruttwarju biex titkompla fi tmiem l-użufrutt, kemm-il darba tkun magħmula taħt kundizzjonijiet ġusti. Disposizzjoni din li wkoll tista' titqies bħala deroga għal prinċipju ġenerali, li hu li s-suċċessur partikolari fit-titlu mhux marbut b'dak li jagħmel il-predeċessur tiegħu fit-titlu. Anzi l-fatt li l-leġislatur ħass il-ħtieġa li jdaħħal b'mod speċifiku ir-rabta fil-konfront ta' suċċessuri partikolari fit-titlu f'każijiet partikolari m'hi xejn għajr konferma implicita mill-istess leġislatur tar-regola ġenerali kuntrarja;

Illi in vista tal-kunsiderazzjonijiet premessi, din il-Qorti taqbel mal-orjentament ġurisprudenzjali u dottrinali li jikkunsidra li bħala regola ġenerali l-akkwirent b'titolu partikolari mhux marbut viż-a-viż l-kuntratt oriġinali li fih huwa ma kienx parti; għaliex fir-rigward għandu jitqies bħala terz. Dan ifisser li, jekk l-obbligazzjonijiet in kwistjoni huma ta' natura personali, u mhux reali, l-konvenuta hija terz għall-kuntratt oriġinali, u allura mhix marbuta bih. L-attriċi rabtet lix-xerrej tagħha; u x-xerrej tagħha rabat lill-konvenuta; imma b'daqshekk ma jfissirx li hemm rabta kuntrattwali bejn l-attriċi u l-konvenuta;

Illi l-konvenuta intrabtet max-xerrej oriġinali li tonora l-obbligi minnu assunti versu l-bejjiegħ oriġinali u ċjoe` l-attriċi. Dwar dawn l-obbligi, hemm relazzjoni kuntrattwali – u li torbot *inter partes* – bejn il-konvenuta u l-bejjiegħ tagħha li rabtitha bl-istess obbligi li hija stess kienet marbuta bihom; kif l-obbligu bejn il-bejjiegħa intermedjarja u l-bejjiegħa oriġinali, li wkoll torbot *inter partes,* li torbot lis-suċċessuri tagħha fit-titlu. B'danakollu m'hemm l-ebda rabta kuntrattwali bejn l-attriċi u l-konvenuta; din tal-aħħar, skont il-prinċipji suesposti, hija terz għall-kuntratt oriġinali. Għalhekk, l-attriċi jista' jkun li għandha rimedji oħrajn disponibbli għaliha, iżda mhux azzjoni diretta kontra l-konvenuta;

<u>Jekk l-obbligazzjoni setgħetx inħolqot bħala waħda propter rem</u>

Ikkunsidrat:

Illi jmiss jiġi eżaminat, jekk l-obbligazzjoni hix waħda reali – *ob rem* jew *propter rem* – f'liema każ torbot lill-konvenuta;

Illi dawn huma l-obbligazzjonijiet marbutin ma' proprjeta` jew dritt reali ieħor fuq immobbli. Ikun obbligat sid l-immobbli jew it-titolari tad-dritt reali. Eżempji ta' dawn l-obbligazzjonijiet, u li nsibu fil-liġi, huma l-obbligu tal-użufruttwarju li jagħti lil-konċedent l-imgħaxijiet fuq is-somom imħallsin għal tiswijiet straordinarji tal-komproprjetarju li jikkontribwixxi għall-konservazzjoni u tgawdija tal-ħaġa komuni; l-obbligu tal-komproprjetarji ta' ħajt komuni li jikkontribwixxu għall-ispejjeż ta' tiswija u bini mill-ġdid tiegħu. In kwantu l-obbligazzjonijiet reali huma marbutin mal-proprjeta` ta' immobbli, id-debitur jista' jeħles minnhom għall-futur billi jabbanduna l-oġġett;

Illi lil hinn minn każijiet partikolari bħal dawn, il-Kodiċi tagħna ma jagħrafx il-figura ġenerali tal-obbligazzjoni reali. L-istess qagħda tinstab fil-kodiċi Napoleoniku – li serva ta' ispirazzjoni għal-leġislatur Malti - u l-kodiċijiet Taljani tal-1865 u tal-1942. Hija dibattuta fid-dottrina ta' pajjiżi bħall-Italja u Franza dwar jekk hux possibbli għall-privati li joħolqu rabtiet ta' din ix-xorta. Il-problema qamet ukoll fil-ġurisprudenza.[35]

Illi fost għadd ta' raġunijiet li jinġiebu l-għala ma jistgħux jinħolqu istanzi ġodda ta' obbligazzjonijiet reali hemm:

(1) il-prinċipju tar-relativita` tal-kuntratti.

(2) il-prinċipju tal-*numeros clausos* tad-drittijiet reali

Illi kontra l-ewwel raġuni, uħud iwieġbu li għalkemm huwa minnu li l-prinċipju tar-relattivita` tal-kuntratti jirrispondi għal interess ġenerali sotratt għad-

[35] Giorgianni, L'Obbligazione, cit. 102, u Gandolfi, cit. 138 (ara Massimo Bianca page 137) isemmu għadd ta' każijiet fosthom l-obbligu tax-xerrej li juża l-immobbli għal użu industrijali partikolari, l-obbligu assunt mix-xerrej li jikkultiva estensivament bi prodotti agrikoli art li tmiss ma' xmara; l-obbligu assunt mix-xerrej li jiddestina porzjon art għal vilel li jkollhom ċerti karatteristiċi; l-obbligu tax-xerrej li jiddestina parti mill-art bħala ġnien.

disponibilita` tal-privati, ċerti valuri qegħdin jiksbu relevanza soċjali li kull ma jmur qiegħdha tikber. Il-kunsiderazzjoni tagħhom tista' twassal biex tiġġustifika l-impożizzjoni ta' obbligi fuq terzi mill-privati wkoll, b'mod li jiġi superat il-prinċipju tar-relattivita` tal-kuntratti.

> *"A tali interessi non e` rimasta insensibile la giurisprudenza, che ha derogato al principio di relativita` del contratto per salvaguardare esigenze di tutela della vivibilita` della casa e dell'ambiente edilizio. Si segnalano al riguardo le sentenze che ammettono la vincolavilita` dei regolamenti di condominio e delle convenzioni edilizie a carico dei successivi proprietari degli immobili quando tali atti risultino trascritti".*[36]

Illi fir-rigward tat-tieni raġuni, id-domma tan-*numeros clausos*, għalkemm mhux pożittivament ikkodifikata, hija unanimement meqjusa bħala ta' ordni pubbliku. Hija ta' oriġini Rumana. Fl-epoka Rumana klassika inħasset il-ħtieġa li l-proprjeta' titħares mil-limitazzjonijiet ġejjin mill-ħolqien ta' drittijiet reali atipiċi permezz tal-kuntratti. Reġgħet ħadet ir-ruħ bil-kodifikazzjonijiet tas-seklu tmintax li kienu ispirati profondament mir-rivoluzzjoni Franċiża. Dawn ipproklamaw il-proprjeta` bħala dritt fundamentali tal-persuna u allura eskludew l-irbit li seta' ixekkilha. Żarmaw sistema ta' proprjeta` bbażata fuq il-privileġġi u l-frammentazzjoni. Il-Kodiċi ta' Napuljun għaraf biss sitt istanzi ta' drittijiet reali. Ammetta biss il-*iura in re aliena* u mhux ukoll dawk ir-rabtiet fewdali li kienu kapaċi jimminaw il-liberta` u l-assolutezza tal-proprjeta`. L-ewwel kodiċi ċivili tal-Italja (magħquda), ippromulgat fl-1865 kompla fuq l-istess prinċipju ta' simplifikazzjoni tad-drittijiet reali. L-istess atteġġjament tkompla bil-kodiċi ċivili Taljan tal-1942. Dan baqa' jqis id-dritt reali bħala preċett riżervat għal-leġislatur. Kien biss id-dritt oġġettiv li kien kapaċi jiddixxiplina s-sitwazzjonijiet soġġettivi ta' appartenenza fix-xibka kumplessa tar-relazzjonijiet ekonomiċi. Kieku kien mod ieħor, u jitħallew jindaħlu l-privati, kien ikun hemm ir-riskju li

[36] C Massimo Bianca, op. cit. paġna 141 li jiċċita sentenza tal-Kassazzjoni, 17 marzo 1994

jkun hemm sfruttament żbaljat tar-riżorsi, b'mod li jfixklu l-progress ekonomiku. In-*numeros clausos* m'għandux jitqies biss bħala dikjarazzjoni ta' prinċipju, imma wkoll bħala għodda ta' ħarsien magħħġun fl-ordinament ġuridiku;

Illi d-diskussjoni dwar in-*numeros clausos* tad-drittijiet reali kellha influwenza kbira fuq l-analiżi tal-obbligazzjonijiet reali. Il-ġurisprudenza Taljana u l-maġġor parti tal-interpreti jaqblu li anke din il-figura tikkostitwixxi *numeros clausos*. Fil-verita`, s-sitwazzjoni mhux dejjem kienet hekk. Sas-snin 1950's; il-ġurisprudenza Taljana kienet tammetti obbligazzjonijiet reali ġodda. Fl-Italja, il-ġurisprudenza, li għall-ewwel kienet orjentata fis-sens li tammetti li r-rieda tal-privati tista' toħloq obbligazzjonijiet reali, iktar tard ħadet id-direzzjoni opposta[37]. Din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex iżomm ma' dan l-orjentament riċenti, li wara kollox huwa iktar konformi mar-rieda tal-leġislatur u mal-prinċipji fundamentali li sawwru l-istitut unitarju borġeż tal-proprjeta` li ssostitwixxa dak frammentat tas-sistema fewdali;

Il-**Balbi (interessanti li l-opra tiegħu ġiet ippubbikata fil-1950) jikteb li d-dottrina s-soltu tibbaża l-argument favur in-***numeros clausos* abbażi tal-ordni pubbliku**:**[38]

> *"La dottrina comunemente argomenta la tipicita` del diritti reali dal fatto che la realta` causa un dovere generale, che grava sulla collettivita`... Si ritiene eccessivo attribuire a singoli soggetti il potere di delimitare la sfera di liberta` altrui. Da un punto di vista sociale si ribadisce che tale facolta` creerebbe sulla proprieta` fondiaria una serie intricata di vincoli dannosi all'economia.*

[37] Osservazzjoni ta' C Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La Proprieta`, paġna 138, Prima Edizione 1999, ristampa 2005
[38] Giovanni Balbi, *Le Obbligazioni Propter Rem,* paġni 168,169, stampat fis-sena 1950

Skont l-istess kittieb dan l-argument, ibbażat fuq l-ordni pubbliku, m'huwiex, waħdu, konvinċenti biżżejjed. Huwa dehrlu li kellu jżid bħala raġuni deċiżiva l-karattru eċċezzjonali tal-obbligazzjonijiet *in rem*:

> *"Sono invece decisivi i caratteri dell'*obbligatio ob rem*: il trasferimento del debito in relazione al mutamento della titolarita` di un diritto reale, indipendentemente dalla volonta` dei soggetti interessati; e la facolta` del debitore di estinguere il debito mediante la rinuncia alla titolarita` del suo diritto reale e mediante l'abbandono... Entrambe caratteristiche sono talmente eccezionali rispetto ai principii che disciplinano il rapporto obbligatorio ed hanno effetti cosi` notevoli oltre la sfera dei soggetti del rapporto, che possono essere riconosciute solo quando una norma lo preveda."*

Illi għalhekk l-obbligazzjoni *de quo* fil-kuntratt tad-29 ta' Diċembru 1986 ma torbotx lill-konvenuta;

Jekk l-obbligazzjonijiet* de quo *jistgħux jitqiesu bħala servitu` reċiproka

Ikkunsidrat:

Illi fis-snin ħamsin, meta, kif ġja`ngħad, il-Qrati Taljani reġgħu ħasbuha dwar in-*numeros clausos*, għarfu, minflok obbligazzjonijiet reali, il-figura tas-servitujiet reċiproċi fil-qasam edilizju, li bdew jattribwulu r-rabta tal-*qualitas fundi*, fi kliem ieħor karattru inerenti fil-fond edilizzju. Għalhekk, bi tweġiba għal kunsiderazzjonijiet soċjo-ekonomiċi ġodda, il-qrati Taljani, fl-istess waqt li irrijaffermaw id-domma tan-*numeros* clausus, żviluppaw il-kunċett ta' servitu' reċiproka fl-ambitu tal-kondominja, li permezz tiegħu ġew imposti rabtiet fuq l-użu tal-appartamenti singoli, fl-interess tal-kollettivita` tal-binja;

Illi l-abbli avukati tal-attriċi, fin-nota ta' sottomissjonijiet aħħarija tagħha, jissuġġerixxu, anke jekk b'mod kawt u fil-forma ta' domanda, li l-obbligazzjonijiet in kwistjoni huma servitu`; possibilment servitu` reċiproka li permezz tagħha kull appartament huwa fl-istess ħin suġġett passiv tal-kundizzjonijiet fil-konfront tal-appartamenti l-oħra billi jbaxxi rasu għall-kundizzjonijiet u fl-istess ħin suġġett attiv billi jimponihom fuq l-appartamenti l-oħrajn kollha;

Illi hija liġi ċara u tonda, u tassattiva, li **biex tiġi kostitwita servitu` permezz ta' att *inter vivos*, is-servitu` trid tkun insinwata.** Skont **Artiklu 458 tal-Kodiċi Ċivili**:

"It-titolu li bih tiġi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu` tiġi mnissla b'att *inter vivos,* din is-servitu` ma tibdiex isseħħ kwantu għat-terzi qabel ma l-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skond l-artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att".

L-Artikolu 330 tal-Kodici Civili jipprovdi li n-nota tal-insinwa għandu jkollha:-

iii. L-ismijiet tal-partijiet kif migjuba fl-att;

iv. Id-data u xorta tal-att;

v. **Tismija tal-ħaġa li għaliha l-att jirreferi skond l-Att dwar ir-Registru Pubbliku;**

Skont id-disposizzjonijiet tal-Artiklu 8 tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku[39]: "In-nota tal-insinwa għandu jkun fiha**... indikazzjoni tal-ħaġa li għaliha jirriferixxi l-att[40];**

Illi fil-każ preżenti s-servitu` mhix imsemmija fl-att ta' xiri oriġinali; anzi hija eskluża għaliex il-bejgħ ġie deskritt bħala liberu u frank. Għalhekk hija nulla;

Illi barra minn hekk, intqal minnn dawn il-Qrati li jrid ikun hemm tismija ċara tal-fond dominanti u l-fond servjenti. Filwaqt li m'hemmx forma sagramentali biex isir dan, mhux biżżejjed li ssir klawżola li ***"Il-kompraturi jobbligaw ruhhom li ma jibnux fuq il- bejt, il-venditur jiddikjara li impona din l-istess kondizzjoni lill-proprjetarji tal-fond ta' tahtu."***. [41] Hekk ukoll, fil-każ preżenti, mhux biżżejjed li ssir riferenza ġenerika għall-appartamenti l-oħrajn tal-istess blokk jew li l-bejjiegħ impona l-istess kundizzjonijiet fuqhom. Il-fondi dominanti jridu jkun speċifikati u identifikati tajjeb fil-kuntratt, jekk mhux ukoll fin-nota tal-insinwa;

Illi għaldaqstant, il-Qorti ma tistax taċċetta s-sottomissjoni tal-attriċi li f'dan il-każ ġiet kostitwita legalment servitu` kontra l-fondi mixtrija mill-konvenuta;

Illi l-Qorti sejra tieqaf hawn u mhix sejra tinoltra ruħha fuq aspetti oħra tat-

[39] Kapitlu 56 tal-Liġijiet ta' Malta
[40] enfażi miżjuda mill-Qorti
[41] dan kien każ ta' allegata servitu` *altius non tollendi* in re: Tarcisio Galea et v George Borg et 22.06.2012 Prim'Awla, per Onor. Imħ. Anthony Ellul, li ċċita sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana fl-20 ta' Mejju 2008 numru 12766:- "*Per vero, e' principio cosolidato quello per cui per la costituzione convenzionale di una servitu` di passo non e' necessario l'uso di formule sacramentali, ma e sufficiente che dalla clausola contrattuale relativa siano determinabili con certezza il fondo dominante, il fondo servente e l'oggetto in cui consiste l'assoggettamento di questo all'utilita` dell'altro*.". Ara wkoll sentenza tal-istess Qorti tal-5 ta' Lulju 2002 n. 9741 "*Poichè i modi di costituzione delle servitù sono tipici, nel caso di costituzione negoziale delle servitù, pur non essendo necessario l'uso di formule specifiche, è necessario che risultino senza incertezze o siano determinabili in base a prefigurati elementi oggettivi, gli estremi idonei a dimostrare il reale intento delle parti, quali l'indicazione del fondo dominante e di quello servente, il peso e l'utilità costituenti il contenuto della servitù e la determinazione dell'estensione e delle modalità diesercizio della stessa".*

tilwima bejn il-partijiet, fosthom jekk l-użu preżenti tal-fondi tal-konvenuta, u t-twaħħil tat-tabelli, jikkostitwixxix ksur tal-kuntratt; kienx hemm akkwijixxenza għall-istat ta' fatt preżenti; jew jekk l-attriċi hux qiegħdha teżerċita d-dritt tagħha bi spirtu emulatorju (kwistjoni li wieħed irid jara tqanqlitx formalment fir-risposta ġuramentata u, jekk le, setgħetx titqanqal waqt it-trattazzjoni tal-kawża). Dan in vista li tali eżerċizzju mhux meħtieġ fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet premessi u wkoll biex dan il-mertu ma jiġix ippreġudikat f'dan l-istadju kemm-il darba jsir appell minn din is-sentenza.

DECIDE

Għal dawn il-motivi, il-Qorti:

(1) tiċħad l-ewwel eċċezzjoni

(2) tilqa' t-tieni u t-tielet eċċezzjoni

(3) tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba, il-ħames, u s-sitt eċċezzjoni li tħalli impreġudikati

(4) tiċħad l-ewwel talba iżda biss għar-raġunijiet esposti fil-konsiderandi ta' din is-sentenza

(5) tiċħad it-tieni u t-tielet talba.

Stante d-diffikulta` jekk mhux ukoll in-novita` tal-punti legali mqanqla f'dan il-każ, l-ispejjeż jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA