FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM 11 TA' MARZU 2021

Rikors Ġuramentat Nru. 413/2019 GM

Grezzju Ellul u martu Teresa Ellul

vs

Charles Camilleri vs Anna Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi wara li ppremettew:-

1. Illi huma l-proprjetarji tal-porzjoni t'art f'Dawret Ħal Għaxaq kantuniera ma' Triq Gudja, Għaxaq u dan skont kif jirriżulta mill-kuntratti annessi, u ċioe dak datat tlettax t'Ottubru 2009 u dak datat 23 ta' Ġunju 1998, annessi u mmarkati bħala Dok A u Dok B.

2. Illi l-konvenuti huma l-proprjetarji tal-fond adjaċenti għall-porzjoni t'art tar-rikorrenti bl-isem 'Cor Jesus', mingħajr numru uffiċċjali, f'Dawret Ħal Għaxaq, Għaxaq u dan skont kif jirriżulta mill-

kuntratt t'akkwist datat 9 t'Ottubru 1990 anness u mmarkat bħala dok C.

3. Illi l-konvenuti fetħu tieqa llegali fl-appoġġ li jifred il-proprjeta' tagħhom minn dik tal-atturi, liema tieqa tagħti għal fuq il-proprjeta' tal-istess atturi u dan mingħajr il-kunsens u bi ksur tad-drittijiet partimonajali tar-rikorrenti, kif aħjar jidher minn dokument anness u mmarkat bħala Dok D.

4. Illi din l-apertura miftuħa mill-konvenuti tikkostitwixxi servitu' ta' prospett u introspezzjoni fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti u għalhekk peress illi l-imsemmija konvenuti m'għandhom l-ebda jedd joħolqu servitujiet ta' din ix-xorta fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti, ir-rikorrenti għandhom id-dritt jitolbu tneħħija ta' dan il-piż minn fuq il-proprjeta' tagħhom.

5. Illi l-konvenuti ġew diversi drabi interpellati sabiex jgħalqu l-istess tieqa u jirripristimaw l-appoġġ skond il-liġi, iżda baqgħu inadempjenti, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbu lill-Qorti sabiex:-

i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati illegalment u abbużivament fetħu tieqa li tagħti għal fuq il-porzjon t'art proprjeta' tar-rikorrenti li tinsab f'Dawret Ħal Għaxaq, kantuniera ma Triq Gudja, Għaxaq;

ii. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju, u taħt is-superviżjoni ta' perit nominandi, ineħħu t-tieqa msemmija;

iii. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex iwettqu huma stess ix-xogħlijiet relattivi a spejjż tal-intimati kemm-il darba l-intimati jibqgħu inadempjenti;

Bl-ispejjeż u bir-riserva għal danni, kontra l-intimati.

Rat ir-Risposta Ġuramentata li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew:-

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament l-atturi ntavolaw dan ir-rikors ġuramentat kontra l-konvenuti eċċipjenti, mingħajr ebda pre-avviż, u mingħajar ma ppresentaw mar-rikors ġuramentat tagħhom id-dokumenti li hemm referenza għalihom fit-tlett kuntratti esebiti minnhom stess, mar-rikors ġuramentat –

   i. Dok A – Kuntratt tat-13 t'~Ottubru 2009 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella fejn hemm referenza għall-pjanta Dok A.

   ii. Dok B – Kuntratt tat-23 ta' Ġunju 1998 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fejn hemm referenza għal pjanta Dok X.

   iii. Dok C – Kuntratt tad-9 t'Ottubru 1990 fl-atti tan-Nutar Joe Cilia fejn hemm referenza għal pjanta Dok X.

Illi b'kull rispett din l-azzjoni tal-atturi jivvjola l-artikolu 156(2) tal-kap 12 u l-artikolu 157 tal-kap 12, billi b'mod konxju, l-atturi għażlu li ma jippresentawx id-dokumenti mal-kuntratti esebiti mar-rikors ġuramentat, sabiex joskuraw il-fatti, u fejn għalhekk l-atturi minn issa jirriservaw id-dritt li jippresentaw eċċezzjonijiet ulterjuri kemm il-darba jsiru jadu fatti li ma kienux dedotti bihom u ma setgħux isiru jafu bihom minħabba ż-żmien limitat li għandhom sabiex jippresentaw risposta ġuramentata, meta ġew affaċjati b'kawża, li ma kenitx mistennija, u fejn għalhekk l-atturi għandhom ibatu l-ispejjeż ta' din il-eċċezzjoni;

2. Illi fit-tieni lok, l-atturi jridu jippruvaw l-interess tagħhom ta' kif huma s-sidien ta' l-art li jinsab direttament quddiem it-tieqa Dok D, billi l-kuntratti esebiti ma jitfgġux dawl ta' dan;

3. Illi fit-tielet lok, il-konvenuti huma konsapevoli li l-art quddiem it-tieqa mertu tal-kawża, huwa jew kien (almenu għal diversi snin) proprjeta' tal-Gvern, u fejn għalhekk it-tieqa ġiet kostruwita mill-konvenuti esponenti, f'ħajt estern tad-dar tagħhom stess, għal fuq it-triq, u/jew lok ieħor ta' passaħħ puppliku, kif wara kollox anki r-ritratt dok D esebit mill-atturi stess, juri dan l-istess ta' datt;

4. Illi b'kull rispett il-paragrafi 3, 4 u 5 tar-rikors ġuramentat tal-atturi qegħdin jiġu kontestati, billi l-intimati ma fetħux servitu ta' prospett u introspezzjoni fuq il-proprjeta' tar-rikorrenti, billi t-tieqa/apertura saret fi żmien meta l-art quddiem it-tieqa, kien proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, u kien parti mit-triq, u/jew lok ieħor ta' passaġġ pubbliku, u kwindi għalhekk it-tieqa ġiet mibnija b'mod legali minħabba d-destinazzjoni ta' fejn jinsab fil-ħajt estern tal-proprjeta' tal-konvenuti tħares għal fuq it-triq u/jew lok ieħor ta' passaġġ pubbliku;

5. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Waqt l-udjenza tal-15 t'Ottubru 2019 il-Qorti laqgħet it-talba għall-preżentata ta' eċċezzjoni ulterjuri, li taqra hekk:

> "Mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-atturi u/jew il-predeċessuri tagħhom akkwistaw il-proprjeta` mertu tal-każ bħala soġġetta għas-servitu` ta' tieqa li tgawdi l-proprjeta` tal-eċċipjenti."

Rat l-atti tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Din hija kawża li permezz tagħha l-atturi qegħdin jitolbu l-għeluq ta' tieqa miftuħa għal fuq il-proprjeta` tagħhom.

Permezz tal-eċċezzjonijiet inizjali tagħhom fir-Risposta Guramentata, id-

difiża tal-konvenuti hi li meta fetħu t-tieqa in kwistjoni, huma m'għamlu xejn għajr li jeżerċitaw id-dritt li għandu kulħadd li jiftaħ aperturi fuq triq ossia passaġġ pubbliku, għaliex l-art tal-atturi meta nfetħet it-tieqa kienet proprjeta` tal-Gvern u parti mit-toroq pubbliċi. Din id-difiża mhix aċċettabbli għaliex it-tieqa, apparti li nfetħet mingħajr il-permess tal-Awtorita` tal-Ippjanar, ma nfetħitx għal fuq it-triq imma għal fuq speċi ta' ġnien żgħir li kien hemm maġemb id-dar fl-inkorċju bejn żewġ toroq u li parti minnu sussegwentement inbiegħet lura lill-predeċessuri fit-titlu tal-atturi wara li kienet ġiet espproprijata.

Il-konvenuti ssoktaw biex, bil-permess tal-Qorti, jintavolaw l-eċċezzjoni ulterjuri fuq imsemmija. Ma jikkwotaw l-ebda disposizzjoni tal-liġi li fuqha qegħdin jibbażaw din l-eċċezzjoni. Huwa minnu li fis-sistema ġuridiku modern m'hemmx għalfejn li tiġi ċċitata xi disposizzjoni tal-liġi partikolari. Sta għall-parti li tippreżenta l-fatti filwaqt li l-Qorti trid tislet il-konsegwenzi legali tagħhom: *da mihi factum, dabo tibi ius.* Il-konvenuti mhumiex qegħdin jistrieħu fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva treġennali, anke għaliex it-tieqa m'ilhiex hemm tletin sena. Lanqas qegħdin jistrieħu fuq xi kuntratt li kkostitwixxa s-servitu` bejnhom u bejn l-atturi jew il-predeċessuri tagħhom fit-titlu. Li qegħdin isostnu l-konvenuti hu li l-atturi xtraw il-proprjeta` tagħhom soġġetta għas-servitu` tal-prospett tat-tieqa. Patt li, jekk tabilħaqq sar, ma sarx mal-konvenuti imma max-xerrej oriġinali u x-xerrejja sussegwenti.

Ikkunsidrat:

IL-LIĠI APPLIKABBLI:

Issa hi liġi li:

> **"Il-kuntratti għandhom effett bejn il-partijiet li jikkuntrattaw biss, u ma jistgħux ikunu ta' ħsara jew ta' ġid għal ħaddieħor,**

ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi."[1]

Waħda mill-eċċezzjonijiet li nsibu fil-liġi hi li f'ċerti każijiet speċifiċi wieħed jista' jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna:

> **"Wieħed jista' wkoll jikkuntratta għall-vantaġġ ta' terza persuna, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li triq tinqeda bih."[2]**

Jidher li l-konvenuti qegħdin jistrieħu fuq din id-dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti sejra l-ewwel teżamina xi tfisser sewwasew din in-norma imbagħad tistabbilixxi jekk il-konvenuti rnexxilhomx iġibu prova li tabilħaqq kien hemm l-intenzjoni tal-predeċessuri fit-titlu tal-atturi li l-fond tal-konvenuti jgawdi minn servitu` ta' prospett permezz tat-tieqa in kwistjoni u, fil-każ affermattiv, jekk iddikjarawx li jridu jinqdew b'dan il-vantaġġ.

L-Artiklu 1000 fuq indikat għadu fl-istat oriġinali tiegħu ta' meta ġie ppromulgat.[3] Il-*conditor* tal-istess Kodiċi, Sir Adrian Dingli, fl-*Appunti* tiegħu, ma jsemmi xejn dwar il-provenjenza ta' dan l-Artiklu. Minn riċerka li għamlet din il-Qorti jidher li huwa tradott kelma b'kelma mill-Art. 1121 tal-Kodiċi Napoleoniku oriġinali li kien jaqra hekk:

> ***"On peut pariellement stipuler au profit d'un tiers, lorsque telle est la condition d'une stipulation que l'on fait pour soi-meme ou d'une donation que l'on fait a` un autre. Celui qui a fait cette stipulation ne peut plus la revoquer, si le tiers a declare vouloir en***

[1] Art. 1001 Kodiċi Ċivili
[2] Art. 1000 Kodiċi Ċivili
[3] L-Art. 1000 kien enumerat bħala Art. 1043 fl-Edizzjoni Riveduta tal-1942 u bħala Art. 706 tal-Ordinanza VII.1868

***profiter*.”**[4]

Min-naħa tagħha, din id-disposizzjoni tal-Kodiċi Napoleoniku hija riproduzzjoni tal-opinjoni tal-**Pothier.**

Skont l-Art. 1000 imsemmi, mhux kull stipulazzjoni favur terz tgħodd. Biex tiswa, trid tkun:

(1) Il-kundizzjoni jew il-mod ta' patt li wieħed jagħmel għalih innifsu inkella ta' donazzjoni li wieħed jagħmel lil ħaddieħor. Il-patt favur terz ma jistax ikun fatt iżolat. B'hekk jekk wieħed jistipula favur terz mingħajr ma jkollu nteress personali fil-ftehim, ma tkunx tgħodd. Pothier jagħti l-eżempju ta' Toni li sempliċiment biex jagħmel pjaċir li Pawlu, jiftihem ma' Pierre li joqgħod faċċata tiegħu biex jiżbogħ il-faċċata bl-abjad sabiex idawwal il-kmamar ta' Pawlu.[5] Kif jikkummenta il-**Laurent**, dak li hu permessibbli hu li waqt li wieħed ikun qiegħed jikkuntratta għalih innifsu jista' jżid bħala kundizzjoni stipulazzjoni a vantaġġ ta' terz. B'kundizzjoni wieħed jifhem obbligazzjoni li trid tiġi eżegwita favur terz.

L-istess awtur ikompli billi jġib dan l-eżempju li jixbaħ il-każ preżenti: A ibiegħ fond tiegħu lil B bil-patt li jagħti dritt ta' passaġġ lil Pierre. L-istipulazzjoni favur Pierre hija waħda mill-klawżoli tal-kuntratt ta' bejgħ li A jagħmel għalih innifsu; fl-interess tiegħu; jifforma parti mill-prezz tal-bejgħ; li kieku A ma jkunx stipula din il-kundizzjoni kien jitlob prezz ogħla. Għalhekk A ikollu nteress jara li l-kundizzjoni tiġi mwettqa. Mingħajr dan l-interess, il-patt favur it-terz ma jiswiex.[6]

---

[4] Art. 1121 ġie mħassar bl-Ord. nru. 2016-131 tal-10.02.2016 b'effett mill-01.10.2016 u ġie sostitwit bl-Art. 1205 u 1206 ġodda.
[5] Pothier, Des Obligations, no. 60
[6] Laurent, Principes de Droit Civil, 1878, Vol 15, para 551, 552.

Giorgi ukoll iġib eżempju simili, li jixbaħ saħansitra iktar lill-fattispeċje ta' din il-kawża, għaliex jinkludi wkoll id-dritt ta' prospett:

> *"Caio, esimpigrazia, vende uno stabile a Mevio per dieci mila lire, purche` paghi altre mille lire a Paolo; ovvero, purche` conceda una servitu`di prospetto o di passo a favore di Paolo. E` manifesto invero, che siffatta stipulazione per il terzo costituisce parte di prezzo; laonde lo stipulante venditore ha interesse a vederla adempita, giacche` altrimenti avrebba preteso un prezzo maggiore."*[7]

Il-**Giorgi** jgħid li l-veru konfini validita` tal-istipulazzjoni favur it-terz hija l-interess tal-istipulant. Interess li jista' jkun kemm dirett kif ukoll indirett. Jidher mix-xogħol preparatorju tal-Kodiċi Napoleoniku, il-motivi li ngħataw fihom, kif ukoll id-diskussjonijiet li kien hemm qabilhom, li l-leġislatur ma ried jagħmel xejn għajr jissanzjona l-preċetti tal-ekwita`, li ma jippermettux li wieħed jorbot lil ħaddieħor favur terz mingħajr ma jkun hemm marbut mal-obbligazzjoni l-interess personali: *sed et si quis stipulatur alii, quum eius interesset, placuit stipulationem valere.*[8]

(2) Fl-interpretazzjoni ta' kuntratt li jiffavorixxi terz, irid jiġi stabbilit dak li verosimilment riedu l-partijiet, bħalma jiġri fil-kwistjonijiet kollha *de bono et aequo.* Patt li jagħti vantaġġ lil terz ma jtieħx ukoll dritt jekk din ma tkunx l-intenzjoni tal-partijiet.[9]

(3) Fid-dottrina Taljana, m'hemmx qbil dwar jekk kuntratt favur terzi

---

[7] Giorgio Giorgi, Teoria delle Obbligazioni, 1885, Vol III, para. 418

[8] §20. I. De inut. Stip. (III,20); L. 38, §§ 20, 24,22, D.v.o. (XLV,1)

[9] Toute clause d'un contrat susceptible de procurer des avantages a` un tiers ne fait pas naitre au profit de celui-ci un droit d'action directe contre le promettant s'il n'a pas ete dans l'intention des parties de le lui conferer (Court of Cassation 20.12.1898; 15.10.1968) – Code Civil 2017, annote sous la direction de Laurent Leveneur, paġna 779. "Perche` si abbia contratto a favore di terzi... e` indispensabile che le parti abbiano espressamente voluto e pattuito non gia` un generico vantaggio di fatto, meramente economico, a favore del terzo... bensi` proprio l'attribuzione al terzo della titolarita` di un diritto di poter pretendere egli stesso, con propria piena discrezionalita` e agendo direttamente nei confronti dell'obbligato, l'esecuzione della prestazione promessa." Andrea Torrente & Piero Schlesinger, Manuale di Diritto Privato, 18th ed. (2007) §318.

jistax ikollu effetti reali. Jipprevali iżda l-orjentament pożittiv, li skontu m'hemmx limiti għall-kwalita` jew il-kontenut tad-dritt attwibwit lil terzi u għalhekk dan jista' jikkonsisti fi dritt reali u għalhekk anke f'servitu` predjali favur terz.[10]

(4) Id-dritt jiġi akkwiżit mit-terz hekk kif jaċċettah. L-aċċettazzjoni tista' wkoll tkun waħda taċita iżda trid tiġi kkomunikata kemm lill-promittent kif ukoll lill-istipulant.

Ikkunsidrat:

IL-FATTI:

B'kuntratt tal-24.05.1989 Carmelo Ellul xtara l-art **mingħand il-Gvern**.

B'kuntratt tal-09.10.1990 Carmelo Ellul biegħ lil Carmel Camilleri (**il-konvenut**) id-dar tagħhom. Carmelo Ellul kien akkwista din l-art in parti b'titlu ta' ċens perpetwu b'kuntratt tas-16.06.1963 mingħand l-aħwa Caruana u in parti mingħand il-Gvern permezz tal-kuntratt tal-24.05.1989. F'dan il-kuntratt m'hemm l-ebda riferenza għal xi servitu`.

B'kuntratt tat-23.06.1998 l-atturi akkwistaw mingħand Carmelo u Grace konjugi Ellul. (27 metri kwadri) mill-art li kienu akkwistaw bil-kuntratt tal-24.05.1989. F'dan il-kuntratt m'hemm l-ebda riferenza għal servitu`.

B'kuntratt tat-22.09.2009 il-Gvern biegħ lil Emanuel Caruana, John Caruana 34 m.k. Fil-kuntratt hemm stipulat hekk:

> **"Dan il-bejgħ qed isir taħt dawn il-pattijiet:-**

---

[10] Ara Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 3, Il Contratto 2a ediz. (2000) para 290 Cfr. C. 25 febbraio 1980, n. 1317, in *Rdcomm.* 1980. II 339: nel contratto a favore fi terzi non esistono limiti riguardanti le qualita' e il contenuto dell'attribuzione, e questa puo' ben consistere nella costituzione di un diritto reale e quindi anche di una servitu' prediale a favore di un terzo. V.anche C. 16 gennaio 1973, n. 161, in Gl 1974 I, 1, 1572.

"(a) L-art fuq imsemmija qegħda tinbiegħ fl-istat kif tinsab illum, u hekk kif soġġetta għal kwalunkwe servitujiet eżistenti."

Fl-istess kuntratt, l-art li kienet qiegħdha tiġi trasferita kienet:

"murija bil-bordura ħamra fuq Pjanta… annessa ma' dan l-att għar-reġistrazzjoni, u mmarkata dokument ittra 'X.'"

Fuq l-istess pjanta hemm indikat, b'riferenza għat-tieqa mertu ta' din il-kawża:

"***Window at first floor overlooking***."

B'kuntratt tas-06.10.2009 Emanuel u John Caruana biegħu lill-P.L. Angelo Bianco 34m.k. "**bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjeta` adjacenti**."

B'kuntratt tat-13.10.2009 l-atturi xtraw mingħand il-P.L. Emmanuel Angelo Bianco u martu art 34 m.k. "**bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjeta` adjacenti**."

Ikkunsidrat:

APPLIKAZZJONI TAL-FATTI GĦAL-LIĠI

Illi l-ewwel li jrid jiġi kkunsidrat huwa l-kuntratt oriġinali, ċjoe` dak tat-22.09.2009 li permezz tiegħu sar il-bejgħ mill-Gvern. Mal-kuntratt, apparti l-klawżola fuq imsemmija, hemm ukoll il-pjanta li tagħmel riferenza għat-tieqa. Għall-eċċipjenti, dan ifisser li t-trasferiment sar soġġett għall-eżistenza ta' din it-tieqa. Min-naħa l-oħra, l-atturi jsostnu li fil-kuntratt innifsu m'hemmx miktub hekk u li l-pjanta qiegħdha sempliċiment tikkonstata stat ta' fatt, u mhux ta' dritt.

Il-Qorti hija konsapevoli li hekk kif stabbilit mill-ġurisprudenza, pjanta mehmuża ma' kuntratt hija parti ntegrali minnu u mhux sempliċi

aċċessorju għalih.[11] Għalhekk il-kuntratt u l-pjanta għandhom jinqraw u jiġu nterpretati flimkien. Fil-pjanta *de quo*, kif ġja` ngħad, hemm il-kliem "***Window at first floor overlooking.***" L-iskop ta' pjanta huwa li tiddeskrivi l-fond li jkun qiegħed jiġi mibjugħ. Il-perit li rrediġa l-pjanta in kwistjoni għamel preċiżament dan billi fl-ewwel lok pitter il-lokazzjoni tat-tieqa u fit-tieni lok niżżel il-kliem imsemmi.

Il-kweżit li jrid jiġi riżolt hu jekk din id-deskrizzjoni ta' stat ta' fatt tindikax ukoll li l-bejgħ kien qiegħed isir b'limitazzjoni fuq id-drittijiet dominikali tal-predeċessuri fit-titlu tal-atturi.

Issa hi liġi li "**Meta l-kliem ta' konvenzjoni… hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.**"[12] Il-kuntratt *de quo* huwa wieħed inekwivoku. Jirreferi għal <u>servitujiet` eżistenti</u>. Ma kienx qiegħed joħloq servitujiet ġodda favur il-konvenuti, jew jagħmel limitazzjoni tad-drittijiet dominikali tax-xerrejja, awturi tal-atturi. Lanqas kien qiegħed joħloq drittijiet ġodda favur terzi.

Ankorke` kellu jitqies li l-kuntratt mhuwiex ċar jekk fil-fatt hemmx limitazzjoni fuq id-dritt għall-għeluq tat-tieqa jew le, u l-Qorti kien ikollha tirrikorri għall-ermenewtika kuntrattwali; fi kliem ieħor il-prinċipji metodoloġiċi tal-interpretazzjoni tal-kuntratti; il-konklużjoni li kienet tasal għaliha l-Qorti kienet tkun l-istess. Insibu tismija ta' dawn il-prinċipji fl-Art. 1013 sa 1001 tal-Kodiċi Ċivili. Dawn l-artikli ma jorbtux lill-interpetu, iżda għandhom iservuh bħala gwida. B'applikazzjoni ta' din l-ermenewtika, il-Qorti tikkunsidra li:

(i) Skont Art. 1003, **"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-**

[11] Ara Mary Bezzina v Salvina Vella 27.11.1972, Appell Ċivili; Arkitett Edwin Calleja v Gaetano Sammut 15.03.1995, Appell Ċivili; u oħrajn iċċitati taħt il-vuċi "Pjanta" fl-Alfabett tal-Kodiċi Ċivili, tal-Onor. Imħallef Emeritus Philip Sciberras, Vol "PQ", paġna 113.

[12] Art. 1002 Kodiċi Ċivili

pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."

Għalhekk l-ewwel irid jiġi stabbilit jekk l-intenzjoni tal-partijiet toħroġx minn qari tal-partijiet kollha tal-kuntratt flimkien (inkluż il-pjanta):

Il-kuntratt ma jsemmix li l-fond huwa soġġett għas-servitu` tat-tieqa. Jgħid li qiegħed jinbiegħ fl-istat li kien jinstab fih dakinhar tal-kuntratt, u kif soġġett għal kwalunkwe servitujiet eżistenti. Għalhekk il-kliem tal-kuntratt mhux biss ma jagħmel l-ebda riferenza għal servitu` tat-tieqa, imma lanqas jgħid li hemm xi tip ta' servitu` eżistenti. Jgħid biss li hu soġġett għal kwalunkwe servitu` li seta' kien hemm. Dan jidher iktar ċar mill-impostazzjoni tal-frażi "**kwalunkwe servitujiet eżistenti**" minnufih wara l-frażi li l-art kienet qiegħda tinbiegħ "fl-istat kif tinstab illum." Fi kliem ieħor l-art kienet qiegħdha tinbiegħ *tale quale* mhux biss mil-lat ta' kejl u kundizzjoni fiżika (fil-fatt fil-kuntratt hemm riferenza għal materjal ta' skart li seta' tħalla fl-għalqa) imma wkoll għal dawk li huma servitujiet. Kif taraha din il-Qorti, hekk kif meta ħaġa tinbiegħ b'eżenzjoni tal-bejjiegħ mill-obbligu ta' difetti moħbija ma jfissirx li fil-fatt ikunu fil-fatt jeżistu difetti bħal dawn; hekk ukoll jekk fond jinbiegħ soġġett għal kull servitu` li jista' jkun hemm ma jfissirx li l-bejjiegħ ikun qiegħed jagħraf li fil-fatt hemm servitu`. Li jkun qiegħed jagħmel hu biss li jeħles mir-responsabilita` tiegħu; fi kliem ieħor ma jagħti l-ebda garanzija li ma jkunux jeżistu.

Fil-fehma tal-Qorti, jekk il-kliem fuq il-pjanta jittieħdu fil-kuntest tal-kliem fil-korp tal-kuntratt, ma jirriżultax li l-indikazzjoni tat-tieqa fuq il-pjanta tnissel xi għarfien ta' servitu` imma hi sempliċi deskrizzjoni ta' stat ta' fatt sabiex ix-xerrej jiftaħ għajnejh għall-possibilita` tal-eżistenza ta' dritt ta' servitu`. Il-limitazzjoni mposta fuq ix-xerrejja kienet ta' kwalunkwe servitu` li seta' kien hemm. Billi ma kien hemm l-ebda

servitu` tat-tieqa, ix-xerrejja ma kellhom l-ebda limitazzjoni fuq id-dritt li jitolbu t-tneħħija tagħha.

Kieku kellu jingħad li tali intenzjoni ma tirriżultax minn sempliċi qari kemm tal-korp tal-kuntratt kif ukoll tal-pjanta, u wieħed jirrikorri għall-intenzjoni tal-partijiet, kif volut mit-tieni parti tal-preċitat Art. 1003, id-deduzzjoni tal-paragrafu preċedenti tissaħħaħ iktar. Jirriżulta minn korrispondenza preċedenti bejn id-Dipartiment ikkonċernat u l-konvenuti li l-Gvern ma kienx qiegħed jaċċetta li kien hemm servitu,` jew xi dritt ieħor, favur il-konvenuti biex jiftħu t-tieqa *de quo*. Jirriżulta wkoll li l-awturi tal-atturi kienu qegħdin jirreżistu l-ftuħ tal-istess tieqa. Għalhekk il-verosimili intenzjoni tal-Gvern u l-awturi tal-atturi kienet li filwaqt li ma jagħrfux li kien hemm xi servitu` ta' tieqa, il-Gvern kien qiegħed jiġi eżentat milli jagħti garanzija lix-xerrej li fil-fatt ma kienx hemm tali servitu`. Wara kollox, il-Gvern kien qiegħed jitrasferixxi lix-xerrej id-drittijiet kollha li kellu – inkluż id-dritt li jitlob li tingħalaq it-tieqa miftuħa mingħajr dritt.

(ii) Skont Art. 1009, **"Fid-dubju, il-konvenzjoni tiġi mfissra kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur dak li ntrabat bl-obbligazzjoni."** B'analoġija ma' din id-dispożizzjoni, fid-dubju, kwalunkwe dubju dwar restrizzjoni fuq id-drittijiet dominikali li jkunu qegħdin jiġu trasferiti għandu jmur favur ix-xerrej, anke għaliex il-preżunzjoni hi li l-proprjeta` tiġi trasferita mingħajr l-ebda restrizzjoni. Preżunzjoni li hi iktar qawwija meta tiġi eżerċitata mhux fil-konfront tal-partijiet kuntrattanti, imma fil-konfront ta' terzi, bħalma huma l-konvenuti. Illi għalhekk skont il-kuntratt oriġinali msemmi, ma kienx hemm l-intenzjoni mill-partijiet li jikkonferixxu xi dritt ta' servitu` favur il-konvenuti.

B'danakollu, din hija biss parti mill-istorja. Iż-żewġ kuntratti ta' trasferimenti sussegwenti ma jużawx l-istess kliem użat fil-kuntratt oriġinali, imma fihom hemm stipulat ċar u tond li l-bejgħ kien qiegħed isir "**bid-dritt ta' prospett indikat fil-pjanta hawn annessa favur il-proprjeta` adjaċenti.**" Il-Qorti tissuspetta li kien hemm xi malintiż fl-interpretazzjoni tal-kuntratt oriġinali da parti tal-partijiet u/jew tan-Nutar li ppubblika t-tieni kuntratt, u li dan l-iżball wassal għat-tibdil fid-deskrizzjoni tal-kundizzjoni msemmija. B'danakollu, kuntrarjament għall-kuntratt oriġinali, l-kliem in kwistjoni huwa tant ċar li ma jħalli lok għal ebda interpretazzjoni, anke jekk seta' kien frott ta' malintiż.

Il-kundizzjonijiet suċċitati għalbiex il-kuntratt t'akkwist tal-atturi jibbenefika lill-konvenuti terzi huma lkoll sodisfatti. Huwa minnu li l-konvenuti lanqas biss kienu konsapevoli mill-kuntratt – u dawk ta' qablu – meta bdiet din il-kawża. B'danakollu ma kien hemm xejn x'josta għall-aċċettazzjoni tagħhom wara l-ftuħ tal-kawża abbażi tal-prinċipju tal-*ius superveniens.*

Decide

Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kontenuti fir-Risposta Ġuramentata, tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenuti u konsegwentement tiċħad it-talbiet tal-atturi.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA