QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 13 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 828/2014 MH

Numru: 8

Natalino Zammit

Vs

GO p.l.c.

J.E.M Investments Ltd

Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard u b'digriet tat-12 ta' Marzu 2015 ġew maħtura Dr. Noel Bartolo u l-PL Jeremy Buttigieg għall-assenti Carmel sive Charles Attard u Evelyn Attard u b'nota tal-14 ta' Marzu 2023 l-Av Dr. Noel Bartolo gie sostitwit mill-Av Dr. Maria Karlsson

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent ippreżentat fit-22 ta' Settembru 2014** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi l-intimati addivjenew fuq att pubbliku datat 11 ta' Ottubru 2013 in atti Nutar Pierre Attard, fejn is-socjeta' GO p.l.c akkwistat minghand l-intimati Attard il-fond, l-appartament numru wiehed (1), fi blokk ta' appartamenti bl-isem "Summer Breeze Apartments", fi Triq l-Imhar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar (Dok A);*

2. *Illi l-intimata J.E.M Investments Ltd, dehret fuq l-istess att (Dok A) bhala sid tal-appartament numru tnejn (2) fl-istess blokk tal-appartamenti "Summer Breeze Apartments" u minkejja s-servitu' gravanti fuq l-appartament numru wiehed (1) ta' non-uso ghal skopijiet kummercjali, u/jew l-obbligu kuntrattwali minn naha tas-sidien kollha tal-appartamenti fil-blokk ta' l-appartamenti hawn fuq indikat li l-istess propjeta' tintuza esklussivament ghal skop residenzjali, ikkoncediet lil GO p.l.c. li tuza l-appartament numru wiehed (1) ghal skopijiet kummercjali b'dan li jekk l-istess GO p.l.c tittrasferixxi din il-propjeta', din il-koncessjoni tigi rexissa ipso jure;*

3. *Illi mill-ftehim iffirmat bejn l-intimati, donnu inghata x'jifhem li s-servitu' u/jew l-obbligazzjoni kuntrattwali minn naha tas-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokka fuq indikata ta' non-uso ghal skopijiet kummercjali gravanti fuq l-appartament numru wiehed (1) kien biss a favur u a beneficcju tal-appartament numru tnejn (2);*

4. *Illi fil-fatt tali servitu' u/jew l-obbligazzjoni kuntrattwali minn naha tas-sidien kollha tal-appartamenti tal-blokka fuq indikata ta' non-uso ghal skopijiet kummercjali_kien a favur l-appartamenti kollha l-ohra tal-blokk (Dok B);*

5. *Illi r-rikorrent huwa s-sid tal-appartament numru tlieta (3) fl-istess blokk;*

6. *Illi s-socjeta' GO p.l.c bdiet xoghlijiet sabiex tikkonverti l-appartament numru wiehed (1) f' "Telecommunications POP site";*

7. *Illi r-rikorrenti pprezenta mandat ta' inibizjoni fil-konfront ta' l-intimati, fejn talab illi l-intimati jitwaqfu milli jaghmlu kwalsiasi uzu ta' natura kummercjali fil-fond bin-numru wiehed (1), fil-blokk ta' appartamenti bl-isem ta' "Summer Breeze Apartments" fi Triq L-Imhar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il- Bahar u b'mod partikolari milli jkomplu b'xoghlijiet intizi sabiex isir 'telecommuncations POP site" gewwa l-istess fond u milli jippermetti lil terzi jaghmlu l-istess uzu jew iwettqu l-istess xoghlijiet;*

8. Illi din il-Qorti diversament presjeduta permezz ta' digriet datat l-4 ta' Settembru 2014 laqat it-talba tar-rikorrenti ghal hrug ta' Mandat ta' Inibizjoni;

9. Illi jekk is-socjeta' GO p.l.c tithalla tuza' dan il-fond ghal skopijiet kummercjali, r-rikorrenti mhux biss ser isofri ksur tad-drittijiet kuntrattwali tieghu, izda ukoll ser isofri dannu konsistenti deprezzament tal-valur tal-propjeta' tieghu, kif ukoll dannu konsistenti f'inkonvenjent konsiderevoli naxxenti mill-installazjoni li s-socjeta' GO p.l.c trid taghmel fil-fond u l-uzu kummercjali li l-istess socjeta' trid taghmel minn l-istess fond ;

10. Illi din il-kondizzjoni ta' bejn is-socjeta' GO p.l.c u J.E.M. Ltd ma hijiex res inter alios acta ghaliex kienet kondizzjoni ta' l-akkwist ta' l-esponent, ghaliex din kienet imposta fuq il-fond bhala servitu gravanti l-propjeta' u tirrizulta mir-ricerki u mit-titolu ta' l-aventi kawza ta' l-esponent; (Philip Fenech vs Ar developments ltd)

11. Illi minkejja li l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali pprezentata nhar il-15 ta' Lulju 2014, bin-numru 2195/14 (Dok) sabiex jiddezistu minn dan l-agir doluz u illegali u jaderixxu ma' dak stipulat fil-kuntratti tal-akkwist tal-appartamenti kollha tal-blokk in kwistjoni, kif ukoll sabiex jersqu ghal likwidazzjoni ta' danni, baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti, umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. ***Tiddikjara*** *in vista tas-suespost illi l-appartamenti tal-blokka bl-isem ta' "Summer Breeze Apartments" fi Triq L-Imhar, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il- Bahar ghandhom jintuzaw biss ghal skopijiet residenzjali, u konsegwentement*

2. ***Thassar*** *dik il-parti mill-att tal- 11 ta' Ottubru 2013 in atti Nutar Dottor Pierre Attard bejn is-socjeta' GO p.l.c u J.E.M Ltd , fejn is-socjeta' GO p.l.c giet awtorizzata tuza l-fond ghal skopijiet kummercjali;*

3. ***Tordna*** *il-pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv;*

4. ***Tinnomina*** *nutar pubbliku biex jircievi u jippubblika l-att opportun u tordna jum, lok, u hin ghal publikazzjoni ta l-istess;*

5. ***Tikkundanna*** *lis-socjeta' GO p.l.c biex ma taghmilx uzu kummercjali mill-appartament in kwistjoni;*

6. ***Tinnomina*** *kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali konvenuti kontumaci fuq l-att;*

7. ***Tiddikjara*** *li r-rikorrenti sofra danni u li l-intimati solidalment jew min minnhom huma responsabbli ghad-danni sofferti mir- rikorrenti;*

8. ***Tillikwida*** *occorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mir- rikorrenti b'konsegwenza ta' l-agir ta' l-intimati ;*

9. ***Tikkundanna*** *lill-intimati solidalment jew min minnhom ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata;*

Bl-ispejjez u bl-imghax dekorribbli skond il-ligi kontra l-intimati li huma min'issa ngunti in subizzjoni."

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 30 ta' Settembru, 2014.[1]

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' GO plc**[2] fejn is-soċjeta' konvenuta eċċepiet illi:-

1. *"Preliminarjament, fir-rigward tal-ewwel talba attriċi, il-ġudizzju mhuwiex integru u jeħtieġ li jissejħu fil-kawża is-sidien tal-appartamenti kollha tal-blokk;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex, fattwalment u legalment, mhux minnu illi*

[1] Folio 110
[2] Folio 119

teżisti xi servitù jew xi obbligu a favur tal-attur li jorbot lil GO p.l.c. li tuża l-fond mixtri minnha għal skopijiet residenzjali;

3.*Illi fir-rigward tat-talbiet alternattivi għad-danni li qed jitressqu "f'każ li t-talbiet preċedenti ma jintlaqgħux", dawn huma ikkontestati stante li GO p.l.c. ma wettqet ebda aġir li jagħti lok għal responsabbiltà għall-ħlas ta' danni fil-konfront tal-attur;*

4.*Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur ma sofra ebda danni u għalhekk fi kwalunkwe każ jeħtieġlu jġib prova kemm tal-eżistenza tad-danni allegati kif ukoll tal-quantum tagħhom;*

5.*Illi għall-kuntrarju hija GO p.l.c li sofriet danni bħala konsegwenza tal-aġir tal-attur, u dan kif qed jiġi dedott u pretiż f'kawża li ġiet intavolata quddiem din il-Qorti mill-esponenti GO p.l.c.; Għalhekk, fl-agħar ipoteżi, jekk xi danni huma dovuti dawn għandhom jiġu paċuti mad-danni li din l-Onorabbli Qorti tista' tiddeċiedi li huma dovuti lill-esponenti*

6.*Salv eċċezzjonijiet oħra permissibbli mil-liġi*

Bl-ispejjeż"

Rat **ir-risposta ġuramentata ta' J.E.M. Investment Limited**[3] fejn ġie eċċepiet illi;-

1. *"Illi fl-ewwel lok it-talbiet attrici huma res inter alios acta fil-konfront tas-socjeta esponenti u dan stante illi s-socjeta esponenti kull ma ghamlet permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 2014 kienet li cediet servitu*

---
[3] Folio 191

naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist tal-ante-kawza taghha tal-5 ta' April 1991 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dokument JEM1 u ghalhekk hija ma tidholx f'kwistjonijiet koncernanti allegata servitu u/jew xi piz iehor fuq fond li lanqas huwa proprjeta tas-socjeta esponenti, liema servitu u/jew piz giet allegatament kreata b'kuntratt li l-esponenti ma kienitx parti minnu.

Illi ghall-kull bon fini qieghed jigi dikjarat illi l-appartament numru 2, Sea Breeze apartments, Triq l-Imhar, Qawra, kienet giet akkwistata mis-socjeta IMA Trading Company Limited, liema socjeta kienet giet amalgamata u assorbita mis-socjeta esponenti.

2. Illi in oltre l-ewwel talba attrici koncernanti dikjarazzjoni illi l-appartamenti tal-blokka Summer Breeze Apartments Triq l-Imhar, il-Qawra ghandhom jintuzaw unikament ghall-skopijiet residenzjali ma tistax tintlaqa fil-konfront tas-socjeta esponenti gia la darba tali imposizzjoni fuq l-appartament numru 2 proprjeta tal-esponenti m'hijiex stipulata fil-kuntratt ta' akkwist tal-esponenti tal-5 ta' April 1991, u/jew fl-ebda kuntratt iehor insinwat fid-data li l-kuntratt ta' akkwist tal-esponenti gie ppubblikat.

3. Illi l-kuntratt tal-5 ta' April 1991 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon koncernanti l-akkwist tal-appartament numru 2 proprjeta tal-esponenti ghandu numru tal-insinwa I 4753/1991 (Dok JEM 2), filwaqt li l-kuntratt ta' akkwist ta l-appartament numru 3 proprjeta tal-atturi ghandu numru tal-insinwa I 5123/1991 (Dok JEM 3), l-appartament numru 4 ghandu numru ta' l-insinwa I 11414/1991 (Dok JEM 4), filwaqt li l-akkwist tal-appartament numru 1 ghandu numru ta' l-insinwa I 11924/1991 Dok JEM 5) b'konsegwenza illi gia la darba l-kuntratt ta' akkwist tas-socjeta esponenti gie insinwat l-ewwel, ma setghetx u ma tistax tigi imposta l-ebda servitu u/jew piz iehor fuq il-fond numru 2 li ma gietx imposta bil-kuntratt ta' akkwist tal-5 ta' April 1991 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon

4. Illi ghalhekk l-ewwel talba attrici hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt gia la darba s-socjeta esponenti tista taghmel uzu mill-fond proprjeta taghha liberament u ghall-kull skop li hija thoss xieraq.

5. Illi in oltre mill-kuntratt ta' akkwist tal-ante kawza tal-atturi tal- 4 t' April 1994 fl-Atti tan-Nutar Carmelo Lia, ma jirrizultax illi hemm xi servitu u/jew piz fuq l-appartamenti l-ohra fil-blokka ta' appartamenti u b'dan l-atturi qeghdin jaghmlu interpretazzjoni errata tal-kuntratt ta' akkwist kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6. Illi in oltre tali servitu u/jew piz ma tirrizultax minn nota tal-insinwa I 5123/1991 u ghalhekk ma ghandha l-ebda effett fil-konfront tal-appartamenti l-ohra fil-blokka.

7. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri."*

Rat ir-risposta ġuramentata tal-kuraturi deputati nominati Dr Noel Bartolo u l-P.L. Jeremy Buttiegieg biex jirrapresentaw lil assenti Carmel u Evelyn Attard nominati b'digriet tat-12 ta' Marzu, 2015.[4]

Rat l-atti kollha tal-kawża, ukoll in-noti ta' sottomissjonijiet

Ikkunsidrat

1. Illi din il-kawza ddur fuq kundizzjoni li l-iżvilupatur tal-blokka *de quo* impona fuq kull appartament mibjugħ u ċioe' li din il-blokka kellha tintuża għal skopijiet residenzjali. Minħabba l-lokalita' innifisha emfazi sar fuq l-użu tal-flat numru wieħed tant li meta fil-bidu nbiegħ il-flat numru 2 dana kellu garanzija ipotekarja a favur tiegħu mis-sid li l-fond numru wieħed jibqa'użat biss għal skop residenzjali.

[4] Folio 257

Dana kollu nbidel meta l-flat numru wieħed (1) biddel l-idejn, issa mixtri mis-soċjeta' konvenuta, ġiet imħassra dik il-kundizzjoni ta' użu residenzjali mis-sid li kien akkwista mingħand Muscat[5], ukoll l-ipoteka li kienet tiggarantixxi dan fil-kuntratt ta' kompro vendita konċernanti biss l-ewwel appartament, u reġgħet saret ipoteka ġdida mis-soċjeta' GO a favur is-sid tal-appartament numru 2, J.E.M, li darba li s-soċjeta' konvenuta ma tibqax is-sid, l-użu ta' l-appartament numru wieħed (1) kellu jerġa jsir ta' wieħed residenzjali.

Huwa l-interpretazzjoni ta' din l-imposizjoni mis-sid Carmelo Muscat, u kif ġiet interpretata meta nbiegħ l-appartament numru wieħed (1) li hija l-qofol ta' din il-vertenza.

2. <u>Xhieda miġjuba</u>

i.Xhieda ta' Carmelo Delicata[6]. Dan jikkonferma li hu kien li xtara l-appartament numru tlieta (3) ġewwa l-blokka appartamenti bl-isem *Summer Breeze Apartments,* Triq l-Imħar, Qawra. Il-kuntratt ġie ppubblikat minn Nutar Carmelo Lia. Jikkonferma illi waħda mill-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt kienet li l-fond kollu kellu jintuża għal skop residenzjali. Dan xtrah bl-intenzjoni ta' villegatura. Igħid ukoll illi fl-4 ta' Jannar,1997, biegħ l-istess appartament lil Natalino Zammit, allura l-attur. Dan il-kuntratt ta' l-aħħar ġie ppubblikat minn Nutar Bisazza.

Igħid li ma tax kaz x'kien igħid il-kuntratt ta' l-aħħar.

[5] Il-konjugi Attard
[6] Folio 271

Hu kien l-ewwel wieħed li xtara appartament f'din il-blokka direttament mingħand l-iżviluppatur.

B'referenza għal kuntratt ta' akkwist tiegħu[7] jiċċita l-frazi *"l-blokk tal-flats għandu jintuża' għar-residenza privata biss"*.

Igħid li biegħ lil Natalino bl-istesss kundizzjoni.

Jixhed li saret dikjarazzjoni, iffirmata ukoll minnu, fis-27 ta'Awwissu, 2014, minħabba li kien hemm bżonn ta' kjarifika fl-att ta' akkwist bejnu u bejn Natalino Zammit. Fiehem li d-dikjarrazzjoni ffirmata quddiem in-nutar kienet fis-sens li l-bejgħ kien sar bil-pussess vakanti u drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu. U f'din id-dikjarazzzjoni żdiedet din il-frazi.

In kontro eżami jirrispondi li meta biegħ il-fond numru tlieta hu kellux x'jaqsam iżjed mal-blokka.

Ippresenta kopja tad-dikjarazzjoni minnu ffirmata, DokCD1[8].

ii. Fl-affidavit tiegħu Natalino Zammit[9] jikkonferma li permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Victor Bisazza xtara mingħand Carmelo Delicata l-appartament numru tlieta (3) *"Summer Breeze Apts"*, Triq l-

[7] Folio 153
[8] Folio 267
[9] Folio 275

Imħar, Qawra. Qal li dan il-fond xtrah bl-istess drittijiet li kellu l-awtur fit-titlu tiegħu Carmelo Delikata.

Jixhed li dak li fil-fatt ħajru jakkwista dan l-appartament kien is-servitu' li kien hemm fuq il-blokka kollha li din kellha tintuża biss għal skop ta' residenza.

Jgħid li f'Ottubru, 2013 hu u ħiereġ mill-blokka, ltaqa' ma sid l-appartament bin-numru 2, ċertu Joe Borg, li kien qallu diskors li ma kien se jsir xejn ħlief naqra ta' uffiċċju.

Fis-6 ta' Novembru, irċeva ittra mingħand GO plc li infurmawh li xtaqu jagħmlu kuntatt miegħu biex jsir ispezzjoni ta' l-appartament tiegħu minħabba xogħolijiet u alterazzjonijiet li kienu se jsiru fl-appartament numru wieħed. Igħid li hawn sar jaf li GO kienet xtrat il-fond mingħand is-sid ta' l-istess appartament b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Dr. Pierre Attard.

Igħid li Joe Borg għan-nom ta' J.E.M Investments, sid l-appartament numru 2, ċeda lil GO li tuża l-fond numru wieħed għal skop kummerċjali biex jiġi trasformat f'Telecommunications Pop Site, biex b'hekk ġie li daqs li kieku s-servitu' ta' użu residenzjali kienet biss fuq l-appartament numru 2.

Żid li kien hemm imniżżel ukoll illi jekk GO titrasferixxi din il-propjeta' lil terzi, din il-konċessjoni terġa' tiġi mħassra.

Induna, għax ra li fl-appartament numru wieħed kien qed isir xogħol estensiv aktar milli qallu Joe Borg. Kienu qed jwaqqgħu ħitan tant lill-ħaddiema stess tawh parir biex għal inkolumita' u sigurta' tiegħu u tal-familja tiegħu ma jibqgħux igħixu hemm.

Iltaqgħu wkoll ma ċertu Sylvan Lia, rappresentant tas-soċjeta' GO fejn ix-xhud wera li kien inkwetat għas-sigurta' tal-familja tiegħu minħabba x-

xogħolijiet li kienu qed isiru fil-fond numru wieħed. Għalhekk iltaqgħu ukoll mal-perit tal-GO u rappresentant tal-Elbros, il-perit ma kienx f'posizzjoni jagħti garanzija ta' żero risk għal familja ta' l-attur. Tant ieħor ma refax responsabilta' r-rappresentant tal-Elbros. Reġa' ġie suġġrit lilhom li joħorġu mill-appartament waqt ix-xogħolijiet.

Jikkonferma li hu seta' ma kienx ra l-permessi tal-MEPA rigwardanti x-xogħolijiet fl-appartament numru wieħed minħabba li fiż-żmien opportun kien igħix f'residenza estiva.

Igħid li Sylvan Lia kien qallu d-diskors li ma kien sar xejn sew għax ma kienux infurmawhom u lill-ġirien x'kien se jiġri.

Igħid li nonostante ċioe' Sylvan Lia xorta ordna li jitkompla t-tħaffir.

Igħid li anke kellem lis-sidien ta' l-appartamenti l-oħra, numru erbgħa, u Jane Peyre ma kienetx taf b'din is-sitwazzjoni. B'hekk issuġġerit li jiġi mitkellem ir-ragel tat-tifla tagħha li kien avukat ċertu Dr. Andrew Zammit. Igħid li dan kien ikkonferma lill-blokka kollha kienet tgawdi mis-servitu' ta' użu residenzjali.

Marru jkellmu anke lil Dr.Kenneth Grima.

Da parti tagħha Peyre ma xtaqitx tidħol il-Qorti minħabba nuqqas ta' mezzi finanzjarji.

Igħid ukoll li f'laqgħa Dr.K.Grima, dan kien anke spjega lil GO li bix-xogħolijiet li kienu qed isiru minnha fl-appartament numru wieħed (1) kienu qed jinkisru drittijiet kuntrattwali.

Igħid ukoll li mar għand in-Nutar Victor Bisazza li kien ippubblika l-kuntratt ta' kompro-vendita' ta' l-appartament tiegħu u talbu jispjegalu xi drittijiet kien igawdi l-appartament numru tlieta (3) minnu akkwistat. Dan assigurah

li kien se jkompli jgawdi d-drittijiet li xtara bihom mingħand Carmelo Muscat.

Igħid li ottjena mandat ta' inibizzjoni biex jwaqqaf il-GO milli jkompli bix-xogħolijiet.

In kontro-eżami[10] l-attur fuq suġġeriment li l-kuntratt ta' akkwist tiegħu ma kienx isemmi ebda servitu' dwar l-użu ta' l-appartament, wieġeb li hu xtara l-appartament għax kienet preċisament din is-servitu li kienet ħajritu.

Igħid li s-servitu' kien niżżilha fil-kuntratt in-Nutar Bisazza, b'dan iċċita l-klawsola li kienet taqra *"bi drittijet u pertinenzi kollha"*. Igħid li hu ħalla f'idejn in-Nutar.

Jikkonferma li xtara l-appartament għax kien jaf li kellu a favur tiegħu din is-servitu'.

Qabel ukoll li nonostante l-inkwiet tiegħu ma kienx baqa' għaddej iżjed xogħol u li l-blokka ma kienetx krollat.

Jikkonferma li n-nutar li ppubblika l-att ta' akkwist tal-konvenuta Go ta' l-ewwel appartament kien qal id-diskors li ma kienx jaf kif kienet qabżitlu s-servitu'. Jiftakar li x'aktarx dan id-diskors sar ukoll quddiem Dr. Kenneth Grima.

Jikkonferma wkoll li snin wara sar kuntratt dikjaratorju minn Nutar Bisazza biex jfiehem x'kien hemm miktub fil-kuntratt ta' akkwist oriġinali fejn hu xtara l-appartament numru 3.

F'kontro-eżami ulterjuri[11] jirrispondi li Joe Borg kien akkwista l-appartament tiegħu qablu. Jippersisti li hu xtara l-appartament tiegħu biex jintuża għal skop residenzjali.

[10] Folio 533
[11] Folio 538

Jikkonferma li Joe Borg juża l-appartament tiegħu bħala residenza estiva. Baqa' għalhekk insistenti li l-ilment tiegħu kien biss fl-użu ta' l-appartament numru 1.

iii. Joan Payre xehdet[12] li hi u żewġha xtraw l-appartament numru 4 fil-blokka in kwistjoni fis-27 ta' Lulju, 1991. Dejjem abitat f'dan l-appartament. Tikkonferma li hi xtrat dan l-appartament għal użu residenzjali wkoll li l-blokka kellha tintuża għalhekk inkluz allura l-ground floor.

Tgħid li saret taf bil-bejgħ tal-flat t'isfel meta żaruhom tal-GO u hawn kienu ġia bdew ix-xogħol ta' alterazzjoni fl-ewwel appartament. Tikkonferma li ntbagħtet l-email minn Dr. Andrew Zammit[13], ir-ragel tat-tifla tagħha u li minħabba xogħolijiet strutturali fil-flat *de quo* u biża ta' inċident telqet minn darha u marret toqgħod għand bintha.

iv. Silvio Vella [14] li deher għal Carmelo Attard u martu li jinsabu msiefra u jgħixu l-Kanada. Ix-xhud kellu prokura biex jiffirma l-kuntratt ta' akkwist ta' l-appartament tagħhom ukoll fl-istess blokka. Mistoqsi għala fil-kuntratt meta l-fond inbiegħ lill-GO hemm imniżżel li l-fond jerġa jiġi użat għal skop residenzjali, wieġeb li hu ma kienx jaf il-kontenut u feda fin-Nutar.

Meta reġa ġie riprodott Silvio Vella[15] esebixxa l-kuntratt ta' akkwist ta' l-appartament numru wieħed[16]. Igħid li f'dan il-kuntratt m'hemm ebda limitazzjoni fuq l-użu tal-fond.

[12] Folio 303
[13] Dok NS folio 313
[14] Folio 307
[15] Folio 327
[16] Dok SV folio 329

v. In-Nutar Dr Victor Bisazza xehed[17] billi ppreżenta kuntratt ta' kompra-vendita bejn il-bejjiegħa Carmelo u Adelide Delicata u Natalino Zammit, l-attur. Dan kien ippubblikat fl-4 ta' Jannar, 1997.

Spjega l-klawsola *"il-bejjiegħa qegħdin jixtru bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u l-pertinenzi kolla tiegħu"*[18] stipulata fl-istess kuntratt billi qal li dan kien ifisser li l-bejgħ iġorr miegħu l-kundizzjonijiet kollha li kien hemm preċedenti għal dak il-kuntratt. Għalhekk ix-xerrej ikun qed jixtri bid-drittijiet ta' l-awtur fit-titolu tiegħu. L-awtur fit-titolu ta' Delikata kien Carmelo Muscat u mill-insinwa ta' dan il-bejgħ in-Nutar xehed li l-flats kellhom jintużaw bħala residenza.

Jispjega wkoll li kien ġie avviċinat minn Natalino Zammit dwar kundizzjoni oriġinali fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-appartament. Talbu jispjegalu l-frazi ġia riferuta, ukoll li qablu li jagħmlu att ta' kjarifika mal-bejjiegħ oriġinali Delicata. Igħid li kkunsulta wkoll il-kuntratt oriġinali magħmul mill-bejjiegħ żviluppatur Carmelo Muscat u wassal għal konklużżjoni, u għalhekk sar l-att ta' kjarifika, li l-appartament numru wieħed oriġinarjament kellu impost fuqu servitu' ta' użu biss ta' residenza.

Qabel però li fil-kuntratt ta' l-4 ta' Jannar riferut ma kienx hemm il-kliem u referenza ta' servitu ta' użu ta' propjeta' però insista li dak li kien hemm imniżżel hu ekwiparat ma' servitu'.

Mistoqsi jekk din il-kundizzjoni ta' uzu residenzjali kienetx imposta wkoll fl-akkwist ta' Flat number 2 ta' J.E.M investments , iwieġeb li ma kienx ivverifika dan.

Jikkonferma liss-servitu' imposta fil-kuntratt oriġinali kienet ħarbitlu għax dan il-kuntratt ma kienx legibbli, *(handwritten).*

---

[17] Folio 317
[18] Folio

vi. Affidavit ta' Carmelo Muscat [19]**.** Jikkonferma li kien hu li kien bena bħala kuntrattur il-blokka fi Triq l-Imħar u ma' l-ewwel bejgħ ta' l-ewwel appartament lil Dr. Carmelo Delicata ta' l-apartament 3, li sar fl-4 ta' April, 1991 hu kien niżżel **il-kundizzjoni** li l-***"...block tal-flats għandu jintuża għar-residenza privata biss"***[20]

Jikkonferma li din l-istess kundizzjoni ġiet imniżżla wkoll fl-att ta' bejgħ ta' l-appartament numru 2 li sar ma' Joe Borg għan-nom ta' IMA Trading Company Limited, (illum J.E.M. Ltd).

Jgħid li Joe Borg, (IMA Trading), wera x-xewqa li jixtri wkoll l-appartament numru wieħed u b'hekk ix-xhud tah id-dritt tar-*right of first refusal*. Dan kellu jibqa' jintuża għal skop ta' residenza biss. Tant li bħala garanzija għal dan ix-xhud kien ta lil Borg ipoteka speċjali fuq l-istess Flat numru wieħed.

Fis-27 ta' Lulju, 1991 biegħ l-apartament numru erbgħa (4) lil Micheal Pyre li akkwista l-fond ***"kif rizultanti mill-att oriġinali, minn ħaġa oħra liberu u frank u bid-drittijiet u l-ġustijiet tiegħu kollha"*** ukoll ġie imniżżel li l-venditur kien qed jiddikjara li l-flat terran se jintuża għal skopijiet residenzjali. Iżid li minħabba li l-flat 1 kien l-unika wieħed li kien għadu ma nbiegħx hu stipula din il-kundizzjoni għax dejjem ried li l-blokka kollha tintuża għal skopijiet residenzjali biss.

Igħid li biegħ l-appartament numru wieħed lil Carmelo Attard f'Awwissu, 1991. U anke hawn tniżżlet il-kundizzjoni li dan il-fond ma jiġix użat għal skop ta' negozju. Igħid li fl-istess kuntratt kien deher anke Joe Borg li kien ġia xtara l-flat numru 2 u kellu favorih l-ipoteka msemmija, fuq il-flat numru

[19] Folio 339
[20] Ibid. .

wieħed, sabiex l-istess Borg jikkanċella l-ipoteka, biex b'hekk Attard ikun xtara l-flat ħieles mingħajr ipoteki. Iżid li fuq l-istess kuntratt reġa' ingħatat ipoteka oħra a favur Joe Borg (appartament 2), issa mill-akkwirent il-ġdid Attard, biex b'hekk jiġi garantit li flat one kien se jintuża biss għar-residenza.

vii. Dr Andrew Zammit[21] da parti tiegħu jixhed lill-kunjata tiegħu Joan Peyre li toqgħod ġo flat 4 avviċinatu bl-ilment li kien hemm xi xogħolijiet għaddejjin fil-pjan terran tal-blokkk tagħha. Ukoll dwar il-kundizzjoni li kellhom fil-kuntratt li l-pjan terran ma setax jintuża għal skop għajr dak residenzjali. Dwar dan kiteb email lil GO biex jiddesistu minn xogħolijiet ulterjuri sakemm jiġu stabbiliti d-drittijiet tal-partijiet konċernati. Igħid li kien qed jirrapresenta ukoll lil Lucianne Borg u Natalino Zammit.

Jagħmel referenza għal email li bagħat lil GO Dok. AZ1[22]. Irċeva risposti u emails oħra Dok AZ2.[23] Igħid li l-kommunikazzjoni kienet fuq d-dritt ta' servitu' ukoll dwar il-perikolu li seta' joħloq ix-xogħol li kien qed isir fil-fond numru wieħed, dak ta' skavar, a skans tar-residenti l-oħra.

Igħid li saret laqgħa ukoll fejn il-GO lagħqu għal pretensjonijiet tar-residenti l-oħra bil-fatt li s-servitu' qatt ma kienet ġiet reġistrata.

Ġie diskuss anke possibilta' ta' kumpens.

Ikkonferma wkoll li kien konxu li kien hemm applikazzjoni tal-MEPA rigwardanti x-xogħolijiet fil-pjan terran. Igħid ukoll li hu qatt ma kien inkarigat idaħħal oġġezzjoni fir-rigward.

[21] 341
[22] Folio 349
[23] Folio 360 et. seq.

viii.Oliver Magro[24] in rappresentanza ta' l-Awtorita' ta' l-Ipjannar jixhed u jagħmel referenza għal applikazzjoni PA 1858 tas-sena 2013. Formalment il-permess mitlub minn GO ħareġ fit-30 ta' Ottubru, 2013. (Dok OM)[25]. Il-permess kien jikkonċerna change of use residential to technical use for telecommunications.

Qal ukoll li meta jkun hemm applikazzjoni għal change of use, l-Awtorita' kellha l-prassi li timposta nota b'din l-informazzjoni lill-ġirien konċernati.

Aktar tard reġa xehed[26] li jgħid li l-uniku permess li sab fuq Summer Breeze Apartments kien biex jinbena l-blokka flats u underlying appartments, esebit bħala Dok OM2[27].

ix. In-Nutar Pierre Attard[28] spjega li hu kien ippubblika il-kuntratt ta' akkwist datat 11 ta' Ottubru, 2012. Għamel riċerki fuq il-bejjieħ Charles Attard u fuq JEM Investments li dehret fuq il-kuntratt biex timmodifika servitu'.

Jixhed li hu kien ra l-kuntratt tal-20 ta' Awwissu 1991 bejn ix-xerrej Carmelo Muscat u Charles Attard. Igħid li rriżultalu li kien hemm servitu' a favur l-appartament numru tnejn u għalhekk iddaħħlet JEM Investment Limited, sid dan il-fond, bħala parti mill-kuntratt.

Jixhed li s-servitu' kien limitat biss a favur l-appartament numru 2 kif impostat minn Carmelo Muscat tant li kien hemm anke ipoteka u dritt ta' *right of first refusal* a favur JEM ġia IMA Trading.

---

[24] Folio 363
[25] Folio 384
[26] Folio 418
[27] Folio 394
[28] Folio 369

Igħid li minħabba l-passagg ta' żmien[29] ma kienx hemm bżonn isiru riċerki fuq Carmelo Muscat. Hawn kien qed jirreferi għar-regolament tat-Titlu Subsidiary Legislation 55.06. Jispjega li meta jkun akkwist tmur lura bir-riċerki għaxar snin fl-aventi kawża tal-venditur, jitkellem fuq preskrizzjoni ta' għaxar snin.

Igħid ukoll li hu sa dak iż-żmien ma kienx għamel riċerki fuq l-appartamenti numru tlieta u erbgħa. Igħid ukoll li wara li nqalgħet din il-kwistjoni mar ifittex ir-riċerki u ma sab ebda servitu'. Igħid li ma sab ebda insinwa fir-rigward ta' l-aħħar appartamenti msemmija, numru 512/1991 u 11414 tal-1991 ma jsemmu xejn.

Spejga wkoll dak li hu obbligat jitniżżel fin-nota ta' insinwa.

Jargumenta wkoll li la servitu' ma tidhirx minn insinwa mhux applikabbli għat-terz. Ukoll li la jkollok ir-riċerki m'għandekx għalfejn tfittex kuntratti.

Igħid ukoll li l-espresssjoni *"kif suġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu għall-kundizzjonijiet kollha imsemmija fl-att minn ħaġa oħra liberu u frank"* qatt ma tinkludi servitujiet.

Ikkonferma wkoll li fuq din il-problema ta' l-akkwist ta' GO kien anke kellmu Dr. Kenneth Grima, igħid li miegħu argumenta li ma kien jirriżulta ebda servitu' fl-insinwa.

x. Il-Perit Henry Attard[30] xehed li kien ġie inkarigat minn naħa ta' Natalino Zammit dwar xogħolijiet li kienu qed isriu minn naħa ta' GO. Igħid li għalhekk għamel diversi spezzjonijiet fuq is-sit, il-fond numru wieħed, l-inkwiet tiegħu kien fuq is-sigurta' tal-binja u tar-residenti. Ippreżenta

[29] Għaxar snin.

[30] Folio 421

korrispondenza li għaddiet bejnu u bejn ċerta' Silvan[31] ukoll rapport li għamel fuq l-istat tas-sit Dok HA[32]

Esebixxa wkoll Dok H1, H2[33] ħruġ ta' permessi tal-Awtorita' ta' l-Ipjannar fir-rigward tal-GO.

Dok H5 u Dok H6 condition report u varji ritratti tat-tħaffir tal-pedamenti. Igħid li waqt dan GO sabet li kien problemi bil-pedamenti tant li kellha tagħmel ukoll *underpinning.*

Igħid li beda jinsisti li l-klijent tiegħu allura l-attur jingħata garanzija bil-miktub fuq is-sigurta' tal-fond, imma din ma waslet qatt.

Ippreżenta wkoll il-valuri tal-appartament tal-attur fi blokka kollha residenzjali u ta' kif l-istess jiġi affettwat bi żvilupp industrijali fl-ewwel livell. Dok HA[34]ż.

Xhieda tas-soċjeta' Go.

xi. Affidavit Edmond Brincat.[35] Hu ic-Chief Financial Officer fil-kumpanija GO. Igħid li preċedentement kien jokkupa l-posizzjoni ta' Senior Executive Finance and Administration fl-istess kumpanija. Allura kien minħabba f'hekk li hu kien involut fin-negozjar tal-kuntratt tal-propjeta' de quo agitur.

Igħd li biex is-soċjeta' GO temeljora s-servizzi tagħha, kemm dak ta' Broad band ukoll ta' IPTV ġol-lokalita' ta' Qawra u Buġibba bdew ifittxu fond li jista' jiġi armat b'tali apparat u ġie identifikat il-fond *de quo*. Igħid li fil-konvenju li l-kumpanjija GO għamlet mal-konjugi Attard sidien tal-

[31] DOKH3u H4 folio 444-446
[32] Folio 434
[33] Folio 436 sa 443
[34] Folio 434.
[35] Folio 542, Dok EB.

propjeta' Summer Breeze Apartment fi Triq l-Imħar, il-Qawra, kien hemm li ottjenuti l-permessi neċessarji, GO kienet se tuża l-fond bħala POP site. Igħid li altrimenti l-kumpanija ma kellhiex bżonn il-fond in kwistjoni.

Igħid li fil-11 ta' Marzu, 2023 applika ma' l-Awtorita' għall-Ambjent u Ippjanar għal change of use from residential to technial use for telecommunications equipment. Ukoll li l-Awtorita' anke talbet dokumenti mingħand GO li dana l-użu kif maħsub minnha tal-fond ma kienx se joħloq inkonvenjent bħala ħsejjes lir-residenti taż-żona.

Igħid li darba li ħarġu l-permessi għaddew biex jagħmlu l-kuntratt ta' akkwist, u dan ukoll wara li n-Nutar Dr. Pierre Attard għamel id-debita riċerki.

Tkellem ukoll dwar il-klawsola li kienet imposta fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-bejjiegħa u ċioe li l-apartament *de quo* jintuża biss għal skop residenzjali u li minħabba f'hekk kienet ingħatat garanzija a favur IMA Trading Limited, bħala sid ta' l-appartament numru 2. Per konsegwenza l-istess soċjeta' kienet dehret fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta GO biex tagħti permess għal użu kummerċjali.

Igħid li J.E.M. li fiha ġiet amalgamata IMA, ma sabet ebda oġġezzjoni għal dan l-użu ġdid tal-flat numru 1. U għalhekk kien deher Joe Borg fuq il-kuntratt ta' akkwist li f'isem JEM ta lill-konvenuta GO permess għal dan l-użu.

Igħid li kif inxtrat il-propjeta' periti nkarigati mill-konvenuta GO saħansitra marru għand l-attur biex jagħmlu condition report u hawn igħid li l-attur ma semma xejn dwar il-pretensjoni tiegħu u kien biss wara li GO xtrat l-apparat li kellu jiġi nstallat fis-sit u bdew ix-xogħolijiet relatiivi li Zammit beda jressaq il-pretensjonijiet tiegħu.

Iżid li huma, qua konvenuti, urew disponibilta' versu Zammit biex jisimgħu x'drittijiet kien qed jivvanta, dan nonostante li fir-riċerki li għamel in-Nutar Attard minn nota ta' l-insinwa ta' l-akkwist tal-attur ma kien jirriżulta ebda servitu' kif minnu allegat.

Jitkellem ukoll dwar laqgħa li għaliha kien attenda għaliha flimkien mal-konsulenti legali ġewwa l-ufficċini ta' GO. Igħid li kull ma kien irriżultalhom mill-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur mingħand Delicata fil-konfront ta' l-appartament numru tlieta, li kienet saret dikjarazzjoni unilaterali mill-venditur Muscat li l-apparatamenti fil-blokka setgħu jintużaw biss għal skopijiet residenzjali. Iżid li għamlu wkoll aktar riċerki minn fejn irriżulta li fil-kuntratt ta' akkwist tal-attur ma kien hemm ebda referenza għal ebda servitu'.

Talbu anke tramite l-avukat tagħhom biex l-attur jipproduċi dokumentazzjoni ulterjuri biex isostni l-posizzjoni tiegħu. Ma rċevew xejn.

Qal li l-attur għamel kemm ittra uffiċjali kif ukoll mandat ta' inibizzjoni kontra GO.

Igħid ukoll li sar kuntratt kjarifika bejn Tabib Dr. Carmelo Delicata li kien biegħ l-appartament numru 3 lill-attur u l-istess Zammit. F'dan l-att ġie imniżżel il-frażi *''bid-drittijiet u pertinenti kollha tiegħu''* fil-kuntratt ta' akkwist ta' Zammit kellu jiftiehem illi jinkludi servitu' a favur l-appartament ta' Zammit li l-blokka tintuża bħala blokka residenzjali. Igħid li Zammit uża dan il-kuntratt ta' kjarifika fil-proċeduri tal-mandat ta' inibizzjoni biex b'hekk rebaħ l-istess.

Iżid li xejn minn dan ma kien presenti fil-kuntratt ta' akkwist oriġinali ta' Zammit.

Jixhed ukoll li minħabba dana kollu GO sofriet danni minħabba l-waqfien tax-xogħol fuq l-appartament u divjet fl-użu tiegħu. B'hekk ta elenku esetensiv tad-danni sofferti.

Riprodott jikkonferma li hu ltaqa' ma Zammit wara li ħareġ il-permess u li l-ilmenti tas-sidien ġew wara li bdew ix-xogħolijiet u bdew l-alterazzjonijiet fil-bini. Jinsisti li għalkemm kien anke kkupjat b'emails li kienu għaddejjin fuq l-użu tal-fond dan kien biss minħabba li hu kien il-point of reference tas-soċjeta' konvenuta fuq is-sit u għalhekk ma daħal qatt fuq il-vertenzi tas-servitu'.

Xhieda J.E.M.

xii. Xehed ukoll **Joseph Borg**[36] li xtara l-appartament number 2, Summer Apartments, Triq l-Imħar, il-Qawra li hu kien xtara għan-nom tal-kumpanija IMA Trading li imbagħad ġiet assorbita fil-kumpanija JEM Trading. Igħid li hu xtara mingħand Carmelo Muscat u li impona kundizzjoni fuq il-venditur li jekk jiġi biex ibiegħ l-appartament numru wieħed (1) dan ma setax jintuża għal negozju. Igħid ukoll li kien l-ewwel wieħed li insinwa l-kuntratt. Jallega wkoll frodi da parti tal-venditur Muscat talli ġurnata qabel biegħ l-appartament numru tlieta lit-tabib Delicata. Tant li mar jiġri malajr għand in-Nutar biex ifittex jinsinwalu l-kuntratt. Jitkellem dwar kwistjoni ta' proprjeta' ta veranda, estranea għal vertenza in eżami.

Jixhed ukoll li meta ġie biex jinbiegħ il-flat numru wieħed, Muscat kien sejjaħlu biex jidher fuq il-kuntratt biex ineħħilu l-garanzija li kellu a favur tiegħu u li kienet saret garanzija ġdida a favur tiegħu mill-kumpratur il-ġdid, dan dejjem fuq l-użu tal-fond. Igħid li għalhekk l-kundizzjoni issa ġiet imposta fuq Go. Mistoqsi allura jekk neħħix is-servitu' tal-użu, wieġeb li

[36] Folio 583

għalih kienet kundizzjoni li l-fond sovrastanti ma setax jintuża għal kummerċ. Żid li wara li kien ikkonferma u kkonstata ma' GO x'kien intiż li jsir fil-fond numru wieħed, kien tahom konċessjoni ta' użu kummerċjali.

3. Dokumenti esebiti

Senjatament ġew esebiti, u dan għal varji drabi, l-kuntratti ta' akkwist kollha relattati, ukoll l-insinwi li segwew l-istess.

i.Dok A[37] kuntratt datat 11 ta' Ottubru, 2013 ippubblikat minn Nutar Pierre Attard fejn ġie trasferit l-appartament numru wieħed (1) fil-blokka Summer Breeze Apartments, dan sar mill-bejjieha Silvio Vella noe (li deher għal assenti Carmel u Evelyn Attard) lill-GO plc. Deher ukoll Joseph Borg f'isem u għan-nom ta' J.E.M Investments (ġia IMC trading) li dehret ukoll fuq l-istess kuntratt in vista tal-fatt illi dan il-bejgħ sar suġġett għal kull kundizzjoni mniżżla fl-ewwel kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo datat 20 ta' Awwissu 1991. F'dan il-kuntratt fejn qed takkwista GO, hemm imniżżel ukoll li dan it-trasferiment kien qed isir *"...free from any burdens, other ground rents, servitudes (except those which are apparent from its position in the block or as otherwise stated in this deed)*[38].

Wara li sssir referenza għal dak li kien hemm stipulat fil-kuntratt ppubblikat minn Nutar Vassallo, u ċioe' li JEM kellha d-dritt tar-*right of first refusal* fuq l-appartament numru wieħed wara li kienet xtrat dak bin-numru tnejn,

[37] Folio 9
[38] Klawsola 1(f). Folio 11

ukoll li l-appartament numru wieħed seta' jintuża biss għal skopijiet residenzjali, u minħabba f'hekk il-bejjiegħa Attard ikkostitwixxew a favur JEM ipoteka speċjali fuq l-apartament numru wieħed.

Issa f'dan it-tieni kuntratt ta' akkwist tal-konvenuta GO, da parti tagħha l-konvenuta J.E.M. iddikjarat favur il-partijiet li hi ma kellha ebda xewqa teżerċita r-*right of first refusal* fuq ix-xiri ta' l-appartament numru wieħed. Imbagħad insibu wkoll is-segwenti klawsoli:-

Fl-ewwel lok isir referenza għal kundizzjoni imposta fl-ewwel kuntratt u ċioe' li l-appartament numru wieħed kellu jintuża biss għal skop residenzjali imbagħad hemm stipulat li dik il-kundizzjoni hekk imposta *"...constitutes a servitude on the apartment for the advantage of the flat internally marked two (2) in the Block ....and which is attached to the Apartment and shall follow the appartament even when the appartament is transfered.to third parties..."*

Din il-klawsola hi imbagħad segwita b'hekk

*"(c) JEM agrees that nothwithstanding the existence of the servitude, if the purchaser shall purchase the appartament , (*allura hawn isir referenza għas-soċjeta' GO*) the purchaser shall have the right , which right was granted exclusively to the purchaser and its subsidiaries and shall automatically terminate when the purchaser transfers the Apartment to a third party, to use the appartament as a telecommunications point of presence, for the installation of of tellephonyand othert telecommiunications equipment ..."*

ii.Dok B[39] **ukoll Dok NZ3**[40] il-kuntratt fl-atti tan-**Nutar Carmelo Lia**, li sar minn Carmelo Muscat l-iżviluppatur tal-blokka Summer Breeze u l-akwirenti t-Tabib Carmelo Delicata, anke fil versjoni ***dattiligrafata,*** dan hu datat 4 ta' April, 1991.[41] Dan kien jikkonċerna t-trasferiment ta' l-appartament numru 3. F'dan l-istess kuntratt hemm stipulata l-kundizzjoni li *"...l-blokka tal-flats, għandu jintuża għar-residenza privata biss'.*[42]

iii.Dok JEM1[43] fl-atti tan-**Nutar Joseph Henry Saydon** ippubblikat fis-sena 1991. Dan sar bejn il-bejjiegħ Carmelo Muscat u x-xerrej Joseph Borg li kien qed jidher għas-soċjeta' I.M.A Trading Company Limited, illum J.E.M. Ltd. Dan kien jikkonċerna t-trasferiment tal-appartament numru 2, dejjem ġewwa l-blokka Summer Breeze. Insibu l-kundizzjoni ġia msemmija li fil-kaz li l-venditur jiġi biex ibiegħ l-appartament wieħed, is-soċjeta' xerrejja kellha d-dritt ta' *first refusal*. Fl-istess kuntratt il-venditur obbliga ruħu wkoll bl-ipoteka ġia msemmija li l-flat numru wieħed, (1) jiġi użat biss għal skopijiet residenzjali.

iv.Kuntratt ippubblikat minn Nutar Dr. Joseph Spiteri[44] datat 27 ta' Lulju, 1991, fejn il-bejjiegħ Carmelo Muscat (is-sid oriġinali) biegħ lil Michel Peyre l-appartament numru 4 fil-blokka Summer Breeze. Anke f'dan il-kuntratt ta' akkwist insibu stipulata s-segwenti *" 5. Il-venditur qiegħed jiddikjara li l-flat terran se jintuża għal skopijiet residenzjali"*[45]

---

[39] Folio 21
[40] Folio 150
[41] Folio 150 Dok. N3
[42] Ibid.
[43] Folio 25
[44] Folio 28
[45] Folio 34

v.Kuntrat ieħor huwa dak li ppubblika n-Nutar Henri Vassallo[46] datat Awwissu 1991 Carmelo Muscat issa biegħ l-appartament numru wieħed (1)lill-konjugi Attard. Impost fuq dawn kien hemm ukoll il-kundizzjoni li dan il-fond jintuża biss għal skopijiet residenzjali tant li l-kumpraturi obbligaw ruħhom versu IMA Trading (sidien ta' l-appartament numru 2) b'ipoteka speċjali minħabba din l-imposizzjoni tal-użu.

vi.Kuntratt ieħor ippubblikat minn Nutar Victor Bisazza[47] datat 4 ta' Jannar, 1997 li jitratta t-trasferiment/bejgħ ta' l-appartament numru 3 mit-tabib Dottor Carmelo Delicata versu l-attur Natalino Zammit. Dan it-trasferiment sar *"..bil-pussess vakanti, u bid-drittijiet u il-pertinenzi kollha tieghu "* ċioe' tal-fond *de quo.*

Imbagħad **kuntratt li ġie msejjaħ wieħed kjarifikatorju ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza**[48] datat 27 ta' Awwissu, 2014 bejn it-Tabib Carmelo Delicata u Natalino Zammit fejn ġie dikjarat illi fil-konfront tal-fond numru tlieta (3) *"...dan il-flat bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu kien inxtara mill-konjugi Delicata mingħand l-l-iżviluppatur tal-imsemmija plot li fuqhom kien inbena l-korp tal-flats ċioe' mingħand Carmelo Musact in forza ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia „,fosthom illi l-blokka ta' flats għandu jintuża għar-residenza-kundizzjoni din li kif ġiet miftiehem bejn l-iżviluppatur tal-korp u l-konjugi Delicata tagħti d-dritt lin-Natalino Zammit li l-blokk kollu għandu jintuża għar-residenza biss."*

[46] Folio 36
[47] Folio 43
[48] Folio 49 Dok C1

....

"Dan permess u dikjarat il-komparenti konjugi Delicata fuq dan l-att qegħdin għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jikkonfermaw illi l-frasi minnhom stipulata fil-kuntratt fl-Atti tiegħi tal-erbgħa ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sebgħa u disgħin ċioe' u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu tinkorpora d-dritt mgħoddi mill-konjugi Delicata lin-Natalino Zammit lilhom impost minn Carmelo Muscat l-propjetarji oriġinali tal-plot li fuqha mibnija l-istess erbgħa appartamenti."

vii.Ġew esebiti ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni illi Natalino Zammit mexxa kontra l-konvenuti Go, J.E.M. ukoll il-konjugi Attard [49] inkluż ukoll id-digriet fejn din il-Qorti diversament preseduta laqgħet dik it-talba (digriet datat 4 ta' Settembru, 2014 folio 102). Jingħad ukoll li qabel il-mandat Natalino Zammit ipproċeda ukoll billi ppresenta ittra uffiċjali[50], wara trattattivi bejn il-partijiet għal soluzzjoni amikevoli, li però fallew.

viii.Ġew esebiti wkoll l-insinwi relattivi għal kuntratt ta' akkwist, dan fuq il-pretest ta' dak li ġie reġistrat fihom: DokNZ451. Jirriżulta minn dan illi esebit hemm dikjarazzjoni tan-Nutar ai termini ta' L-Att dwar Dokumenti u Trasferimenti li jirrigwarda il-bejgħ ta' l-flat numru 3, "bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u il-pertinenzi kollha tiegħu"52

[49] Folio 56-103.
[50] Dok E folio 50
[51] Folio 126
[52] Folio 158

Insinwa 4753 fejn Carmelo Muscat biegħ lill-I.M.A Trading appartament numru 2 bil ".. kundizzjonijiet hemm dik li l-flat sottopost ma jiġix użat għal skop kummerċjali pero' jibqa' użat għal użu residenzjali."53

Insinwa ta' trasferiment kompro-vendita ukoll bejn Carmelo Muscat lit-Tabib Carmelo Delicata tal-flat numru 3 "bil-kundizzjonijiet imsemmija fl-Att u bil-prezz ta'..."54

Insinwa oħra nru.11414, rigwardanti trasferiment bejn Carmelo Musacat u Michel Peyre fil-konfront tal-flat numru 4, "..liberu u frank u bid-drittijiet u l-ġusttijiet tiegħu kollha"55

4. Eċċezzjonijiet

i.Fir-risposta ġuramentata tagħha s-soċjeta' Go eċċepiet li:

"*Preliminarjament, fir-rigward tal-ewwel talba attriċi, il-ġiudizzju mhuwiex integra u jinħtieġ li jissejħu fil-kawza is-sidien tal-appartamenti kollha tal-blokk:"*

Illi l-ewwel talba attriċi taqra *"..in vista tas-suespost illi l-appartamenti tal-blokka bl-isem ta' 'Summer Breeze Apartments' fi Triq L-Imħar, il-Qawra,*

[53] Folio 160
[54] Folio 161
[55] Folio 162

limiti ta' San Pawl il-Baħar għandhom jintuħaw biss għal skopijiet residenzjali .."

Illi in vista ta' tali eċċezzjoni, din il-Qorti diversament preseduta kienet iddekretat illi kienet qed *" ..tistieden lill attur jirregola ruħu dwar l-ewwel talba. Jekk l-ilment tiegħu hu limitat għall-appartament numru 1,.."*[56]. Fuq skorta ta' hekk l-attur għamel dikjarazzjoni[57] *"...illi fir-rigward tal-ewwel talba l-atturi qed jillimitawha għall-appartament numru1 li jagħmel parti mill-blokka Summer Breeze Apartments.."*

Magħmula din id-dikjarazzjoni l-Qorti tqies li b'hekk ġiet sorvolata din l-eċċezzjoni u konsegwentement din il-Qorti se tastjeni mill-tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-istess.

ii. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha s-soċjeta' J.E.M. Investments Limited eċċepiet illi;

..t-talbiet attriċi kienu *res inter alios acta* għaliha "*u dan stante illi hi kull ma għamlet permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Ottubru, 2014 kienet li ċediet servitu' naxxenti mill-kuntratt ta' akkwist tal-ante-kawza tagħha tal-5 ta' April, 1991 fl-Atti tan-Nutar Joseph Henry Saydin ..u li għalhekk hija ma tidħolx f'kwistjonijiet konċernanti allegata servitu' u/jew piz ieħor fuq il-fond li lanqas huwa propjeta' tas-soċjeta' esponenti, liema servitu' u/jew piz ġiet allegatament kreata b'kuntratt li l-esponenti ma kienx parti minnu".*

[56] Folio 266

[57] Folio 302 seduta 21 ta' Ottubru, 2015

Torbot dana l-argument anke fl-eċċezzjonnijiet tagħha mal-fatt illi dan is-servitu' li qed tinvoka l-attriċi ma seta' qatt jorbot lill-konvenuta J.E.M. ġia' IMA Trading, ġialadarba l-kuntratt li minnu twieldet din l-allegat servitu' ġie insinwat wara dak tal-esponenti u li konsegwentement l-esponenti ma setgħet qatt ikollha tagħrif jew tkun marbuta b'kundizzjonijiet ta' l-istess. Tista' tgħid li torbot il-kumplament ta' l-eċċezzjonijiet tagħha mal-fatt tan-nuqqas ta' l-insinwa tas-servitu'.

Dwar l-effetti ta' l-insinwa jew nuqqas ta' tismija tas-servitu' fl-istess insibu li ingħad dan fil-ġurisprudenza nostrali u b'mod speċifiku fid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Abela et vs Philip u Carmen Borg et**[58] li ingħad dan:-

"Il-ligi tiddistingwi bejn servitujiet li jinholqu mil-ligi minn dawk li jinholqu mill-fatt tal-bniedem (Artikolu 401 tal-Kodici Civili, Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-kaz ta' servitujiet imnissla mill-fatt tal-bniedem, is-servitujiet jistghu jkunu kontinwi jew mhux kontinwi, li jidhru jew li ma jidhrux. Filkaz ta' mili ta' ilma huwa specifikat mill-istess ligi bhala servitu` mhux kontinwu peress li ghall-ezercizzju tieghu hu mehtieg fil-waqt il-fatt talbniedem (Artikolu 455 (3) tal-Kap. 16). Dan it-tip ta' servitu` jista' jigi stabbilit biss b'sahha ta' titolu (Artikolu 469 (1) tal-Kap. 16).

Rilevanti partikolarment ghall-kaz in ezami huwa l-Artikolu 458 tal-Kap. 16 li jipprovdi:

[58] 29 ta' Jannar, 2016

"It-titolu li bih tigi mnissla servitu` hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitu` tigi mnissla b'att inter vivos, din is-servitu` ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma' l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att."

Ikkonsidrat:

L-appellanti fir-rikors taghhom jispecifikaw illi l-appell jikkoncerna l-ewwel tliet talbiet taghhom biss stante li ma gabu ebda prova fir-rigward ir-raba' u l-hames talbiet attrici rigwardanti l-likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta' danni. Ghalhekk f'dan l-appell l-appellanti qeghdin jitolbu illi (1) jigi dikjarat illi stante n-nuqqas ta' tismija fin-Nota tal-Insinwa Numru 16757/1994 dwar il-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Novembru 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, li x-xerrejja konvenuti Borg u Cilia "ikunu jistghu jerfghu l-ilma" mill-giebja sottostanti l-gnien adjacenti u tenut kont tal-artikoli rilevanti tal-Kodici Civili, u stante li lanqas fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi tal-istess gnien flimkien mad-dar 159, Triq il-Kbira, Haz-Zebbug ippubblikat min-Nutar Carmel Martinelli fis-26 ta' Lulju, 2000, ma jissemma' ebda dritt ta' terzi li jiehdu l-ilma mill-giebja sottostanti il-gnien de quo, illi ma giet mahluqa ebda servitu` mhux kontinwa ta' mili ta' ilma favur il-gonna tal-konvenuti u gravanti l-giebja tal-atturi; (2) tiddikjara li l-konvenuti b'effett mill-akkwist tal-atturi fis-26 ta' Lulju, 2000, baqghu jiehdu l-ilma mill-imsemmija giebja b'mod abbusiv, bla jedd u bi pregudizzju ghall-atturi sidien esklussivi tal-ilma fil-giebja; u (3) tikkundanna u tordna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, inehhu kull pajp u kommunikazzjoni li ghandhom mal-giebja tal-atturi u qatt izjed ma jiehdu ilma minn tali giebja.

L-appellanti jispecifikaw ukoll li r-rikors tal-appell qieghed isir biss filkon-front tal-konvenuti Borg u Cilia. L-atturi appellaw mill-imsemmija sentenza tal-ewwel Qorti peress li hassewhom aggravati u fissru li l-aggravji taghhom huma principalment tnejn.

L-ewwel aggravju huwa msejjes fuq il-kwistjoni dwar jekk in-nuqqas ta' tismija tas-servitu` fin-nota ta' insinwa li ggib referenza 16757/1994, li biha gie registrat il-kuntratt ta' bejgh tal-25 ta' Novembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, li kkostitwixxa l-allegata servitu`, iwassalx li tali allegata servitu` issehh kwantu ghal terzi (f'dan il-kaz l-atturi appel-lanti) peress li l-ewwel Qorti ikkonkludiet li ladarba l-kuntratt li ikkostit-wiha gie insinwat, tali nuqqas ta' tismija ta' servitu` ta' irfigh ta' ilma, ma jaffettwax il-validita` tal-holqien ta' tali servitu`, inkwantu ghandha titqies operattiva wkoll fir-rigward ta' terzi.

L-appellanti jargumentaw li l-ewwel Qorti trattat l-akkwist ta' immobbli bhala dritt ta' proprjeta` li fih aktar importanza mid-dritt ta' servitu`, u fil-waqt li huma jikkoncedu li ekonomikament hemm distakk fil-valur ekonomiku bejn it-tnejn, fl-istess waqt, servitu` tawmenta l-valur tal-fond dominanti u inversament tnaqqas dak tal-fond servjenti. Madanakollu jishqu fuq il-fatt li d-dritt ta' kull servitu` huwa distint fih innifsu mid-dritt ta' proprjeta` u ghalkemm iz-zewg drittijiet jistghu joriginaw mill-istess kuntratt pubbliku, huma zewg drittijiet reali distinti minn xulxin li fihom in-fushom jimmeritaw li jissemmew it-tnejn fin-nota ta' insinwa.

Illi huwa ritenut illi meta fil-kuntratt tal-25 ta' Novembru, 1994, fl-atti tan-Nutar Joseph Felix Abela, il-kjamati in kawza bieghu zewg porzjonijiet art rispettivament liz-zewg konvenuti, u meta fih jinghad ukoll: "Illi filqasma tal-hajt divizorju bejn il-porzjoni diviza li ser tigi trasferita lillmizzewgin

Borg u l-bqija tal-gardin, li ser jibqa' mal-imsemmija dar hemm giebja taht l-art. Qieghed jigi miftiehem illi l-mizzewgin Borg ikunu jistghu jerfghu l-ilma minn din il-giebja u hekk ukoll ikunu jistghu jerfghu l-ilma x-xerrejja mizzewgin Cilia izda dawn ikunu jridu spejjez taghhom jghaddu 'pipe' mill-giebja ghall-porzjoni taghhom. Kemm il mizzewgin Borg u kemm il-mizzewgin Cilia jkunu jistghu jaghmlu uzu mill-ilma tal-imsemmija giebja ghall-irrigazzjoni tal-prodotti agrikoli li jkollhom fil-porzjoni diviza lil kull wiehed minnhom trasferita kif fuq imsemmi u ghall-ebda skop jew uzu iehor. Billi l-giebja hija taht l-art ix xerreja kemm naha u kemm ohra jistghu jikkomunikaw mal-giebja b''pipe'", minn dan it-test huwa car x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet, fis-sens li mill-qari tieghu huwa ovvju li l-kjamati in kawza kienu qeghdin permezz l-istess kuntratt ta' bejgh, jikkostitwixxu dritt ta' servitu` favur tal-kompraturi ghall-uzu tal-ilma mill-giebja sottostanti l-proprjeta` li dak iz-zmien kienet taghhom. Dan qieghed jinghad ukoll peress li a bazi tal-principju pacta sunt servanda, il-partijiet kienu cari li l-konvenuti minn dakinhar 'il quddiem kellhom dritt li jerfghu l-ilma, minghajr ebda restrizzjoni ta' zmien. L-unika restrizzjoni pattwita hi li tali ilma ried jintuza biss ghal skopijiet agrikoli.

Issa kif rajna l-Artikolu 458 tal-Kodici Civili apparti li jipprovdi li servitu` trid bil-fors titnissel minn att pubbliku u dan taht piena ta' nullita`, jinghad ukoll illi tali servitu`: "ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma' l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skont l-Artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att".

Illi mhux kontestat li n-nota tal-insinwa saret, izda l-argument shih tal-appellanti jiccentra fuq jekk in-nota li saret tissodisfax id-dispozizzjonijiet tal-ligi. L-appellanti hawnhekk jirreferu ghall-Artikolu 330 tal-Kodici Civili li jipprovdi:

"(2) In-nota għall-insinwa tal-att għandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif miġjuba f'dak l-att, id-data u x-xorta tal-att, u tismija tal-ħaġa li għaliha l-att jirriferixxi skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku, u għandha tkun iffirmata min-nutar li jkun irċieva l-att."

Dawn il-kriterji sanciti fil-provvediment tal-ligi jirrizulta li gew osservati fin-nota in ezami. Inoltre l-provvedimenti fil-ligi dwar ir-Registru Pubbliku (Kap. 56 tal-Ligijiet ta' Malta) li ghandhom jigu osservati ghall-iskopijiet ta' dan l-artikolu, senjatament l-Artikoli 7 u 8 tal-istess Att jipprovdu ghar-regoli dwar l-indikazzjoni ta' immobbli u x'dettalji ghandu jkun fiha n-nota ta' insinwa, liema rekwiziti wkoll gew pjenament sodisfatti.

Inoltre fuq dan il-punt, din il-Qorti ser tirriproduci silta mis-sentenza tal-ewwel Qorti u taghmilha taghha peress li taqbel pjenament maghha:

"Fil-kaz in ezami, id-diffikulta` tinqala' peress illi, ghalkemm l-att gie in-sinwat u n-nota giet registrata, din tal-ahhar ma taghmilx referenza specif-ika ghall-fakulta' tat-tehid tal-ilma, ghalkemm issemmi "taht ilkundizzjoni-jiet indikati fl-att".

"Il-Qorti tal-Appell fil-kawza Fenech vs. A & R Mercieca Limited fit-22 ta' Mejju 2008, li kienet tinvolvi sitwazzjoni simili, kellha dan xi tghid:

"Issa f'dan il-kaz, dawn ir-rekwiziti gew osservati. L-att li holoq isservitu`, dak tas-27 ta' Marzu 1992, gie regolarment insinwat, u ghalkemm fin-nota tal-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu` in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara ddettalji tieghu.

"Persuna li se takkwista proprjeta` m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta' dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu."

"Ghamlet taghha ukoll, il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, fejn intqal illi:

"Min-naha l-ohra, id-dikjarazzjoni fil-kuntratt li l-fond kien qed jinxtara liberu u frank minn kull piz u servitu`, ma jfissirx b'daqshekk li sservitu` spiccat. Meta l-konvenuti xtraw b'dik id-dikjarazzjoni huma kienu qed jixtru hazin (ara Sentenza App W. Borg vs. V. Stivala 6/10/99) u dana billi skont il-principju applikabbli "nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet."

"Minn dan issegwi ghalhekk, il-validita` tal-kreazzjoni tas-servitu`, fatt dan li jgib fix-xejn l-argument tal-atturi odjerni li d-dritt moghti lill-konvenuti minn Helen Zammit holoq biss obbligazzjoni personali u ma jregix 'erga omnes'".

Irid jinghad ukoll li l-imsemmija sentenza ta' din il-Qorti, hawn appena citata, taghmel dawk l-osservazzjonijiet indikati, proprju wara ezami tad-dispozizzjonijiet tal-ligi taht l-Artikoli 7 u 8 tal-imsemmi Kap. 56 tal- Ligijiet ta' Malta.

Illi l-appellanti jghaddu sabiex jaghmlu rassenja ta' dispozizzjonijet ohra tal-ligi fosthom dik li tirregola l-professjoni notarili u cioe` Kap. 55 tal-

Ligijiet ta' Malta, sabiex jishqu li d-dettalji fin-nota ta' insinwa ghandhom jirreferu specifikament ghas-servitu` kostitwita permezz ta' kuntratt pubbliku, liema nota ghandha taghti deskrizzjoni bir-reqqa tal-hwejjeg li fuqhom ikun l-att. Skont l-appellanti l-ligi tirrikjedi li meta tigi ikkreata servitu` ghandu jkun hemm deskrizzjoni dettaljata fin-nota ta' insinwa sabiex din is-servitu` jkollha effett fuq terzi. L-appellanti jsostnu li ladarba m'hemmx tali deskrizzjoni, ghalhekk ma jistax ikun hemm, filkaz in ezami, servitu` reali, izda li hemm biss kundizzjoni ta' natura personali bejn il-kontraenti biss u kwindi ma sservi ta' ebda rabta u mhix vinkolanti fuq is-successuri fit-titolu taghhom sakemm tali kundizzjoni ma tergax tigi riprodotta f'kuntratti sussegwenti (inkluz taghhom) ta' trasferiment, liema fatt ma sehhx fil-kaz in ezami. Ghalhekk l-appellanti jghidu li mhux marbutin bil-kundizzjoni in kwistjoni.

B'referenza ghas-sottomissjonijiet tal-appellanti kif kontenuti fir-rikors ta' appell taghhom ghandu jigi ribadit li n-nota ta' insinwa in ezami fil-fatt issemmi "taht il-kundizzjonijiet indikati fl-att". Illi kif ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tad-29 ta' Ottubru 2004, fl-ismijiet ***Mace Developments Limited v. Ramla Development Company Limited:***

"Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti li huma ma kenux jafu b'dawn illimitazzjonijiet, il-konvenuti kellhom l-obbligu li jiehdu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassikuraw ruhhom li dak li kienu qed jixtru ma kienx milqut minn xi restrizzjonjiet (ara sentenza Darmanin vs Zammit App 20/4/95."

Inoltre kif osservat mill-appellati, din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-25 ta' Marzu, 2011, fl-ismijiet **Charles Attard et v. Bernardette Licari et,** *qalet ukoll:*

"Kieku dawn (sc.ir-ricerki) saru kif kellhom isiru, wiehed kien jinduna li fil-kuntratt tal-akkwist tal-atturi huma kienu nghataw l-uzu tal-bejt, ghalkemm mhux necessarjament il-proprjeta` ta' sehem.....Ghandu jinghad illi l-ligi stess fl-art. 458 u 996 (1) tal-Kodici Civili, trid li jigi "mnizzel fl-Ufficcju tar-Registru Pubbliku" jew insinwat, "il-kuntratt", i.e. l-att li johloq il-jedd in re u mhux il-jedd innifsu." (enfasital-Qorti).

Ghalhekk isegwi li l-att ippublikat fl-1994, bejn il-konvenuti u l-kjamati in kawza, debitament insinwat kif titlob il-ligi, ghandu jkollu effett ukoll filkon-front tat-terzi, f'dan il-kaz l-atturi appellanti."

Mela huwa ċar li jsegwi minn din il-ġurisprudenza li dak li qed jressqu l-konvenuti intimati bħala difiża ma jreġġi xejn. Hu inutli ssostni li fl-insinwi li ppreċedew kull trasferiment ma jsemmux is-servitu' mposta u allura qiesa spiċċat jew mhux aktar applikabbli. Ċertament u bla dubbju l-ġurisprudenza turi mod ieħor. Kien jinkombi fuq kull akwirent li jkun ċert x'hemm fil-kuntratt relatat ma' kull insinwa, ukoll li jifhem u jkollha tifsira ċara ta' kull fejn l-istess insinwa ssemmi il-klawsoli fil-kuntratt minn fejn hu derivat it-titlu.

5.Pero' il-pern kollu ta' din il-vertenza, hu jekk fil-fatt il-kundizzjoni imposta fl-ewwel kuntratt li kien l-oriġinu tat-titolu tar-residenti presenti, fejn Carmelo Muscat impona l-kundizzjoni ta' użu ta' residenza fuq il-flat

numru wieħed in partikolari u fuq il-blokka kollha in ġenerali, hiex ta' natura *in rem* fis-sens li fil-fatt ġiet kreata servitu' b'effett *erga omnes.*

i.Biex issolvi din il-vertenza, il-Qorti daret lejn il-ġurisprudenża nostrali, in partikolari in primis id-deċiżjoni fl-ismijiet **Mercury plc vs Persona Ltd**[59], l-istess deċiżjoni titratta wkoll l-interess ġuridiku li jmiss lill-attur u dan anke minħabba l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-konvenuta J.E.M., in kwantu tqies li dan il-ftehim bejna u bejn Borg huwa res inter alios acta għall-attriċi. Din sentenza wkoll bħal kaz odjern kienet tolqot fatti piutost simili; insibu li Tresborg Ltd żviluppat bħala sid blokka ta' appartamenti. Mercury Limited akkwistat id-drittijiet ta' l-istess Tresborg. Ġara li preċedentement Tresborg kienet biegħet xi appartamenti fl-istess blokk lil St.Jude Medical Centre. Bħal kaz in eżami ukoll f'dan il-bejgħ kien hemm imposta l-kundizzjoni tar-right of first refusal, ukoll li l-propjeta' kollha kellha tintuża biss *for residential purposes or offices only.* Nonostante ċioe', St. Jude Medical Centre bdiet tuża appartament minnha akkwistat bħala klinika.

Dwar is-suġġett in tematika, u l-Qorti tagħżel li tiċċita mis-sentenza msemmija fit-tul għax hemm milquta ħafna mill-argumenti mressqa, inkluża dawk tal-pacta sunt servanda, intqal:-

"Jekk l-attriċi għandhiex interess ġuridiku

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

[59] Rik.ġur 103/14 deċiża 10 ta' Ottubru, 2019.

"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 liddetentur."

Illi fil-fatt, fil-kawża **Emilio Persiano vs Il-Kummissarju tal-Pulizija *filkwalita` 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 linteress 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 flismijiet "***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 tipproduci riżultat vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha jew jekk irriżultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta" ;[60]

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 kemm xejn 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;

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

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**[61], 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, 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**[62]**,** li jikkummenta fuq disposizzjoni[63] 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*

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

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

[63] 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 talKassazzjoni 29 April 1975, n. 1666, Giust. Civ. Mass. 1975, 757. Naturalment wieħed irid iżomm f'moħħu li d-diċitura talKodiċi Civili Taljan tallum hija differenti minn tagħna; b'danakollu, huwa minnu wkoll li l-liġi Taljana kkonsolidat lorjentament tad-dottrina u l-ġurisprudenza anterjuri fis-sens li l-aventi kawża b'titlu partikolari jitqies li huwa terz.

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.[64]

Il-Professur Joseph M. Ganado, fil-lectures tiegħu lill-istudenti tal-liġi, li fosthom kellu x-xorti li jkun hemm l-imħallef sedenti,[65] *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, 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 piżijiet (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

[64] Art. 1122 Kodiċi Civili Franċiż (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."

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

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; (enfasi ta'din il-Qorti.)

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.[66]

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-disponibilita` tal-privati, ċerti valuri qegħdin jiksbu relevanza

---

[66] 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.

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".[67]

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

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

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 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 magħġun 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[68]. 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;

[68] 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

*Il-***Balbi (interessanti li l-*****opra tiegħu ġiet ippubbikata fil*****-1950) jikteb li ddottrina 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.

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;

<u>Jekk l-obbligazzjonijiet de quo jistgħux jitqiesu bħala servitu` reċiproka</u>

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 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."****.* [69] *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; (għalkemm din il-Qorti ġia espremit ruħha b'mod kuntrarju fuq dan)***

*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;*

[69] 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".*

ii. Ta' l-istess ħsieb kienet sentenza aktar riċenti fl-ismijiet **Adam Abuhmeda Cini vs Theresa Camilleri et**.[70]

*"**26.** Dwar il-kwistjoni tal-uzu tal-garage bħala car port il-Qorti ħasbet fit-tul. Il-konvenuti jippretendu li l-arja ta' din il-carport ma tistax tinbena. Fi ftit kliem qed jargumentaw li huma juzufruwixxu ukoll mis-servitu' ta' altius non tollendi. Kif ġie tajjeb ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-sentenza **Emanuel Muscat v. Brian Abela et** tas-6 ta' Frar 2006, "bħalma ntqal fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-3 ta' Ottubru 1881 fil-kawza fl-ismijiet **Canonico Don Paolo Lebrun vs Vincenzo Micallef et** (Vol. IX.504): "La servitu` affermattiva di luce e di prospetto non da` diritto al padrone del fondo dominante d'impedire al vicino di fabbricare, anche se gli diminuisse l'uso della servitu`, se tra la nuova fabbrica e il confine del fondo dominante si sia lasciato tanto spazio, da non rendere inutili le dette servitu`. **Per poter pretendere questo bisognerebbe avere le servitu` negative NE LUMINIBUS o NE PROSPECTUI OFFICIATUR, ovvero ALTIUS NON TOLLENDI.**" F'dan il-każ l-attur m'għandux is-servitu` altius non tollendi. Bis-servitu` li huwa jgawdi pero` għandu kull dritt iġiegħel lis-socjeta` konvenuta żżomm id-distanzi preskritti mill-Kodici Civili. Hekk skond l-artikolu 435 trid tinżamm distanza ta' tliet metri..."*

27. *Bl-istess mod jingħad f'dan il-każ ukoll li l-Konvenuti m'għandhomx is-servitù altius non tollendi jew, fi kliem ieħor, servitus ne prospectui officiator. Tali servitù hija, a tenur tal-artikolu 455(5) tal-Kodiċi Ċivili, kontinwa u ma tidhirx. Di fatti dan lartikolu jiddisponi hekk:*

"Is-servitujiet li ma jidhrux huma dawk li m'għandhomx sinjali li jidhru tal-eżistenza tagħhom, bħal ma hija l-projbizzjoni li wieħed jibni fuq ċerta art jew li ma jibnix aktar minn ċertu għoli"

[70] Rikors nru, 326/17TA deċiża 19/10/2021

28. *Kif wieħed jista' jara. Il-liġi saħansitra isemmi s-servitu' tal-altius non tollendi bħala ezempju. Dan is-servitu' għandu konsegwenzi gravament limitativi għad-dritt ta' tal-uzu ta' propjeta'. Servitu' li jkun iqegħed iċaħħad għal kollox lis-sid tal-fond servjenti milli qatt jista' jgawdi l-propjeta' tiegħu .*

Għalhekk il-ħolqien ta' dan ix-xorta ta' servitu' ma jistax ikun desunt mill-mod kif ikun redatt kuntratt , izda għandu jirrisulta bl-aktar mod ċar li si tratta ta' projbizzjoni li ma tippermetti ebda bini jew li tippermetti sa ċertu għoli biss. Fil-kaz li għandha quddiemha din il-Qorti ma jidhirx li huwa l-kaz.

29. *Għaldaqstant u ai termini tal-artikolu 469 tal-istess Kodiċi, tista' tiġi stabbilita biss permezz ta' titolu: (1) Is-servitujiet kontinwi li ma jkunux jidhru, u s-servitujiet mhux kontinwi, ikunu jew ma jkunux jidhru, jistgħu biss jiġu stabbiliti b'saħħa ta' titolu; huma ma jistgħux jiġu stabbiliti bil-preskrizzjoni jew bid-destinazzjoni ta' sid ta' żewġ fondi. Huwa ċar li servitu' li ma jidhirx huwa impreskrivibbli .*

30. *Dan ifisser li Il-kundizzjoni fil-kuntratt imsemmi tal-1 ta' Ottubru 1968 li "The land shall only be used for car ports and for no other purpose" ma tistax tikkwalifika bħala servitus altius non tollendi. Dan peress li tali kundizzjoni hija nieqsa mit-tlett elementi li għandhom jissemmew fil-kuntratt sabiex tiġi effettivament konsitwita tali servitù b'att intervivos skont kif dettat bl-artikoli 458 u 400 tal-Kodiċi Ċivili (ara* **Joseph Abela et vs Philip Borg et** *u* **David Portelli et vs John Mercieca et** *ġia ċitata supra).*

Jingħad ukoll li anke li kieku kellu jiġi argumentat li tali kundizzjoni setgħet b'xi mod toħloq dubju dwar l-eżistenza o meno ta' servitù altius non tollendi, ġie rilevat min din il-Qorti li fil-kamp ta' servitujiet din il-Qorti hija gwidata mill-ażioma servitus sic interpretanda est ut quam fieri potest incommodo fundus serviens oneretur. It-tagħlim ġurisprudenzjali huwa fissens "Illi bil-

liġi, sid il-fond dominanti ma jista' jagħmel xejn li jtaqqal il-piż tal-fond servjenti. Fid-dubbju għandu jiġi deċiż favur il-fond servjenti. (ara **Deċiżjoni tal-Appell Ċivili Superjuri tal-4 ta' Mejju 1953 fl-ismijiet Carmelo Vassallo -vs- Nicola Galea***). Mela multo magis, kemm huwa aktar applikabbli dan it-tagħlim meta l-kwistjoni tkun mhux dwar l-estensjoni tas-servitu` iżda l-esistenza tiegħu.*

27. *Dan huwa wkoll rifless fit-tagħlim tal-ġuristi u jgħallmu li " ...*

*Perocche' in primo luogo sono limitazzioni della propieta', e come tali fanno eccezione al diritto commune. Quindi non si presumono mai, ma debono essere provate da chi le allega. Per la stessa ragione debbono essere interpretarsi ristrettivamente , nel dubbio escludersi." (***Istituzioni di Diritto Civile Italiano; Vol lll, pg 90 Pacifici Mazzoni Fratelli Camelli; Firenze Ed 1873***).*

31. *Huwa għalhekk li artikolu 476 tal-kodici civili jiddisponi li "Meta jkun hemm dubju dwar l-estensjoni tas-servitù,wieħed għandu jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu meħtieġ, billi jittieħdu b'qies id-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiż-żmienli ġiet stabbilita s-servitù u l-użu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas ħsara tal-fond serventi."*

32. *Ladarba ma ġiet maħluqa ebda servitù ta' altius non tollendi bis-saħħa ta' titolu skont l-artikolu 469 tal-Kap. 16, il-Konvenuti ma jistgħux isibu refuġju wara l-fatt li fl-att tal-1 ta' Ottubru 1968 hemm il-kundizzjoni li "The land shall only be used for car ports and for no other purpose". Laktar l-aktar tali kundizzjoni tammonta għal ftehim li sar mal-awturi tal-Attur u l-Konvenuti li ma huwiex wieħed ta' natura reali iżda ta' natura personali u bħala tali ma setgħax jgħaddi fil-persuna tal-Attur bil-fatt li akkwista lgaraxx in kwistjoni.*

*F' **Muscat Scerri vs Montebello deċiża mill-Onorabbli Qorti ta' l- Appell fl-14 ta' Ottubru 1987**, intqal li: "ftehim fejn teżisti obbligazzjoni personali bejn il-partijiet, jekk jirrizulta, ma jikkrea ebda dritt reali inerenti għall-fond u ma tinvinkolax lil min jiġi fil-*pussess *tal-fond wara dak li jkun ikkonċeda dan l-użu" (ara ukoll* **Louis Scicluna et vs Joseph Sant** *ċitata supra). Tabilħaqq il-konvenuti ma għandhom l-ebda setgħa li jorbtu lill-*Attur *bl-obbligazzjoni naxxenti min ftehim bħal dan (ara f'dan is-*sens *il-kawża* ***Mercury p.l.c. vs Persona Limited, Qorti Ċivili Prim' Awla, 10 ta' Ottubru 2019****).*

iii. Ukoll f'deċiżjoni oħra li tippreċedi t-tnejn ċitati, din id-darba tas-sena 2003, din il-Qorti diersament preseduta għarfet u spjegat sew id-distinzjoni bejn dritt in rem, dritt reali ta' servitu', u obbligazzjoni personali nonostante li waħda li tmiss il-propjeta' u l-użu tagħha li però ma ssegwix minn trasferiment għal ieħor. Fid-deċizjoni fl-ismijet **Louis Scicluna vs Joseph Sant**[71] **ingħad:-**

"Dwar id-distinzjoni bejn servitu` u l-obbligazzjoni personali bejn il-partijiet ara: ***Appell 29/11/1948 Galea vs Galea Appell 14/10/1987 Muscat Scerri vs Montebello Appell 20/4/1995 Darmanin vs Zammit Prim'Awla 16/1/2003 Baldacchino vs Debono***

Fil-ligi trid issir distinzjoni bejn servitu` u obbligazzjoni personali. Ma hemmx il-bzonn li obbligazzjoni personali tigi insinwata bhal servitu`. Biex ikun hemm servitu` jehtieg li jkun hemm rabta bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun

[71] 1197/2003 deċiża 18/04/2005

hemm biss obbligazzjoni personali. F' Muscat Scerri vs Montebello deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru 1987, intqal li:

"ftehim fejn tezisti obbligazzjoni personali bejn il-partijiet, jekk jirrizulta ma jikkrea ebda dritt reali inerenti ghall-fond u ma tinvinkolax lil min jigi fil-pussess tal-fond wara dak li jkun ikkonceda dan l-uzu". Di piu, jista' jigi spjegat li l-Artikolu 400(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li: "Is-servitu` hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid".

L-Artikolu 686 tal-Kodici Napolejoniku Franciz li l-Artikolu 400 tal-Kap 16 huwa mudellat fuqu) ighid: "...che la servitu` deve essere costituita per un fondo, il che significa, secondo l-artikolo 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".

Fis-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' L-Appell, fl-ismijiet **Anthony Darmanin vs Spiridione Zammit et** *fl-20 ta' April 1995: "***Bir-rigward kollu ghandu jigi ossrvat illi ma jistax jinghad li obbligazzjoni "tammonta" ghal servitu`, izda trid attwalment tikkostitwixxi servitu`***". Dan ifisser li anke kieku l-frazi dwar l-accessibilita` msemmija fil-kuntratt a fol 11 kienet tkun obbligazzjoni personali, xorta ma tammontax ghal servitu`. Jekk stess il-kliem uzat fit-trasferiment tal-31 ta' Ottubru, 1997 jammonta ghal obbligazzjoni personali, dan ma holoq ebda servitu`. Certament ma jorbotx lil min jigi fil-pussess tal-fond wara sakemm tali obbligazzjoni ma tigix imposta fl-att tat-trasferiment [liema obbligazzjoni ma tirrizultax mill-att tat-trasferiment odjern]. Ukoll jekk skond l-attur il-lokuzzjoni riferibbli ghall-kuntratt tal-31 ta' Ottubru, 1997 ma kenitx*

tirrifletti dak li kien l-intendiment veru tal-partijiet kellu jiehu rimedji ohra. Fil-kuntratt tal-bejgh datat 2 ta' Ottubru 1998 (a fol 25) hemm il-kliem, "Dan il-bejgh sar u gie accettat taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kollha ndikati fl-att….." (a fol 15 tergo). Tali frazi ma tindika bl-ebda mod l-ebda holqien ta' servitu`. Irrizulta li l-konvenut xtara porzjonijiet ta' art permezz tal-imsemmi kuntratt. Il-kliem imnizzlin: "B'hekk inkluzi ma' dana l-bejgh, hemm dawk id-drittijiet attivi u s-servitujiet passivi li l-istess porzjonijiet ta' art igawdu u/jew ghalihom huma suggetti" (a fol 28). Izda, dawn il-kliem stipulati fil-kuntratt jaghmlu referenza ghas-servitujiet enuncjati f'dan il-kuntratt, u mhux ghal dak li qed jirreferu ghalih l-atturi."

iv. Għal kompletezza ta' din l-analiżi ssir ukoll referenza għal deċiżjoni ta' din il-Qorti diversament preseduta li wasslet **għal konklussjoni opposta** għal dak hawn ċitat u dan fl-ismijiet **Holdings Ltd et. vs Veduta Estates et.**[72] Anke f'dan il-kaz si tratta ta' limitazzjoni ta' użu ta' fond, *"...fis-sens li dawn l-appartamenti ma jistghux jintuzaw bhala "catering establishment" u/jew hanut;..".* Il-Qorti hawn ekwiparat din il-limitazzjoni, ukoll imposta *ex contratu*, ma servitu' negattiva ai termini ta' l-artikolu 456(3) tal-Kap 16.

Ikkunsidrat ulterjorment.

6.Din il-Qorti hija tal-fehma li għandha tħaddan it-teorija **aktar restriva** ġia sew spjegata fil-ġurisprudena ċitata. Kull servitu' hija limitazzjoni serja u stringenti fuq l-użu liberali tal-propjeta', għalhekk opposta għad-dettami ta' l-artikolu 320 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk din ir-restrizzjoni bilfors trid tkun ċara mill-att kostituttiv tagħha u ma tistax tiġi ulterjorment presunta. (ara f'dan ir-rigward id-dettami ta' l-artikolu 469 tal-Kodiċi

[72] Rikors ġuramentat 134/2006 deċiża 2006

Ċivili). It-teorija tan-*numerus clausus* diskussa supra ssib ir-raguni tagħha mhux biss fil-prevedibilita' ta' norma leġislattiva imma ukoll b'rispett għal andament ekonomiku fil-kamp edilizju u dan dejjem rispettat il-ftehim konvenzjonali bejn il-partijiet li għandhom ikunu ukoll ben mgħarrfa x'inhu l-effett ta' dak stipulat bejniethom.

7.Jidher li l-iżviluppatur oriġinali, Carmelo Muscat, is-sid tal-blokka ried li l-appartamenti minnu mibnija jibqgħu għal użu biss residenzjali u b'mod partikolari dak numru wieħed(1). Din ix-xewqa espressa fil-kuntratt bejnu u bejn dottor Carmelo Delicata ġiet espressa bil-frazi "*il-blokk flats għandu jintuża għar-residenza biss*". Dan kien jirrigwarda t-trasferiment tal-flat numru 3, illum ta' l-attur Zammit, li suppost huwa l-fond dominanti.

Fit-trasferiment sussegwenti ta' l-imsemmi fond, mingħand Delicata issa lill-attur hemm imniżżla l-frasi li t-trasferiment sar *"...bil-pussess vakanti u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu..."*[73]

8.Aktar tard sar Att kjarifikatorju[74] fejn deher Delicata, l-awtur fit-titolu ta' l-attur, u l-istess attur, fl'liema ġie spjegat, u kif xehed l-istess Nutar kjarifikat illi fit-trasferiment bejn Delicata u Zammit, Delicata ta lil Zammit id-dritt li hu kien akkwista mill-venditur oriġinali Muscat ċioe' li l-blokka kollu kellha tintuża għal skop ta' residenza biss. F'dan l-istess att kjarifikatorju jkompli jgħid li fit-trasferiment li sar bejn Muscat u l-konjuġi Attard tal-flat numru wieħed ukoll sar bil-kundizzjoni li dan l-istess fond ikun għal użu residenzjali

[73] Folio 141.
[74] Folio 147

Ukoll li minkejja li fl-att ta' trasferiment li sar bejn fil-11 ta'Ottubru, 2013, li għalih l-attur kien estraneju minkejja li rrikonnoxxew il-fatt li l-appartament numru wieħed kellu jintuża biss għal skopijiet residenzjali, ignoraw l-istess **servitu**' nonostante li din kienet kostitwita' fuq il-blokka kollha mis-sid oriġinali Muscat.

Dan l-att kjarifikatorju imbagħad ikompli hekk;

"*Wara li ppremettew dan il-konjugi Delicata għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi jikkonfermaw illi l-frasi minnhom stipulata fil-kuntratt fl-Atti ..tal-erbgħa ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sebgħa u disgħin ċioe' 'u bid-drittijiet l-pertinenzi kollha tiegħu tinkorpora d-dritt mgħoddi mill-konjugi Delicata lin-Natalino Zammit lilhom impost minn Carmelo Muscat l-propjetarju oriġinali tal-plot li fuqha mibnija l-istess erbgħa appartamenti*"[75]

9.Jingħad ukoll li kif ġia riprodott anke l-appartamenti l-oħra semgħu l-użu residenzjali ta' l-appartament numru wieħed u li dan inbidel biss meta akkwistat Go mingħand Silvio Vella għan-nom tal-konjugi Attard li ppermettew id-deroga tal-kundizzjoni esklussiva ta' residenza sakemm il-propjeta' tibqa' fi ħdan is-soċjeta konvenuta. Hawn ġiet espressament imsemmija l-kelma servitu' u li kienet qed issir deroga tagħha li kellha tispiċċa u tieqaf appena GO jew sussidjarji tagħha ma jibqux sidien ta' l-ewwel appartament.

10.Bla tlaqliq il-Qorti tgħid li xejn mill-mod kif ġew redatti dawn l-atti pubbliċi ma hu feliċi fejn jirrigwarda din il-kundizzjoni kkontestata. Il-fatt

[75] Folio 149.

waħdu li Muscat bħala sid oriġinali ried u stipula li l-blokka minnu mibnija kellha tkun għal użu personali ma jikkostitwix dritt *in rem* imma wieħed ta' natura personali, li bħala tali ma jsegwix il-propjeta' u lanqas jorbot lill-akkwirent sussegwenti għall-ewwel trasferiment. Huwa inutli li bejn fil-kuntratt ppubblikat minn Nutar Attard, fejn akkwistat is-soċjeta' GO issemmiet il-kelma servitu', kieku dik il-limitazzjoni kienet tali, ta' natura negattiva, ma kienetx torbot jew tmiss lill-attur li ġia huwa estraneju għal dan il-ftehim. Li jgħodd hu dak li ġie stipulat fil-kuntratt oriġinali bejn Muscat u l-akkwirenti mingħandu, xejn ħlief obbligazzjoni ta' natura personali li ma taf xejn mill-elementi ta' dritt reali ukoll għax bla dubbju ma ġietx kostitwita kif trid il-liġi kif spjegat, u dan irrelevanti jekk ġietx imsemmija fl-insinwa jew spjegata fl-att kjarifikatorju li waħdu żgur ma jwassalx għad-dritt reali pretiż..

Limitazzjoni fuq użu ta' propjeta' li jispera li joħloq dritt reali, trid tkun ċara mid-diċitura tal-konvenzjoni u mhux deżunt b'raġġiri biex wieħed jipprova jifhem x'inhu intiż.

Konsegwentement din il-Qorti qegħda taqta u tiddeċiedi billi:-

Tiċħad it-talbiet attriċi fit-totalita' tagħhom;

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' l-ewwel eċċezzjoni tas-soċjeta' GO plc fil-waqt li tiċħad it-tieni waħda tagħha;

Tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni ta' J.E.M.

Tilqa' fil-kumplament l-eċċezzjonijiet kollha mressqa biss sa fejn kompatibbli ma' dak premess.

Bl-ispejjeż ta’ din l-istanza għal attur.

Onor Miriam Hayman
Imhallef

Rita Falzon
Deputat Reġistratur