QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 29 ta' Frar, 2024

Numru 32

Rikors numru 103/2014/1 GM

Mercury p.l.c (C27497)

v.

Persona Limited (C48811) u b'digriet tal-24 ta' Ottubru, 2023, l-isem ġie mibdul għal Prohealth Estates Limited

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell ewlieni tal-kumpanija Mercury p.l.c u dwar appell inċidentali ta' Persona Limited (illum Prohealth Estates Limited) minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Ottubru, 2019, li permezz tagħha ċaħdet uħud mit-talbiet attriċi, filwaqt li astjeniet minn oħrajn.

Daħla

2. Permezz ta' rikors maħluf tal-5 ta' Frar, 2014, il-kumpanija attriċi Mercury p.l.c. fissret li hija ġiet iffurmata fis-26 ta' Diċembru, 2000, bil-fużjoni [*merger*] ta' bosta kumpaniji li konsegwentement isimhom tħassar mir-Reġistru tal-Kumpaniji. Fost dawn il-kumpaniji kien hemm Tesborg Limited, li allura d-drittijiet u l-obbligi tagħha għaddew lill-kumpanija attriċi Mercury p.l.c.

3. Il-kumpanija attriċi tfisser li Tesborg Limited kienet l-iżviluppatriċi u proprjetarja ta' blokk ta' appartamenti u tal-garaxxijiet ta' taħthom magħrufin bħala *Marina Court* (qabel *Royal Court*), liema blokk għandu entraturi minn Triq Giuseppe Calì u Triq Sir Ugo Mifsud, f'Ta' Xbiex. Matul is-snin, Tesborg Limited biegħet l-appartamenti f'*Marina Court* individwalment, kif ukoll uħud mill-garaxxijiet, però żammet il-proprjetà ta' xi garaxxijiet illi għadhom sal-lum tagħha.

4. Tissokta tgħid li b'att nutarili ta' self u ta' xiri-u-bejgħ tad-29 ta' Diċembru, 1986, fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Dupuis, Tesborg Limited biegħet lill-kumpanija St. Jude Medical Centre Limited l-appartamenti bin-numri 33 u 42 fil-blokka *Marina Court*.

5. Dan il-bejgħ sar b'numru ta' kundizzjonijiet fosthom dawn li ġejjin:

> *«10. Purchaser binds itself to use the property being transferred for residential purposes or as offices only. No sign or placards shall be exhibited in or on the apartment transferred.*
>
> *11. The Company undertakes to impose on purchasers of garages the conditions, obligations and restrictions imposed on owners of apartments insofar as applicable.*
>
> *12. The purchaser binds itself to enforce on his successors in title all the conditions listed above*.»

6. Jingħad ukoll mill-kumpanija attriċi li b'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-25 ta' Marzu, 2011, fl-atti tan-Nutar Dr Henri J. Vassallo, St. Jude Medical Centre Limited biegħet u ttrasferiet lill-kumpanija konvenuta Persona Limited, l-appartamenti 33 u 42 fil-blokka *Marina Court*, f'Ta' Xbiex u, b'ħarsien mal-obbligi assunti fil-kuntratt ta' akkwist tagħha, il-bejgħ għamlitu suġġett għat-termini u l-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt tad-29 ta' Diċembru, 1986. Il-kumpanija konvenuta ddikjarat illi hija kienet qiegħda tirrikonoxxi dawn il-kundizzjonijiet.

7. Il-kumpanija attriċi tilmenta li l-kumpanija konvenuta qiegħda tikser l-obbligi li bihom intrabtet fuq il-kuntratt ta' akkwist, billi fost affarijiet oħra, qed tagħmel użu mill-appartament 33 u 42 fil-blokk *Marina Court*, illi jmur lil hemm mill-użu tal-fondi bħala residenza jew uffiċċju kif permess fl-Artiklu 10 tal-kuntratt tad-29 ta' Diċembru, 1986. Dan jingħad billi qed tuża l-proprjetajiet imsemmija bħala klinika. Il-kumpanija konvenuta waħħlet ukoll tabelli u/jew reklami mal-ħitan ta' barra tal-appartamenti bi ksur tal-istess artiklu.

8. Il-kumpanija attriċi tgħid li minkejja li sejħet lill-kumpanija konvenuta b'ittra uffiċjali tal-5 ta' Diċembru, 2013, sabiex immedjatament toqgħod mat-termini u l-kundizzjonijiet imsemmija u sabiex tieqaf milli tkompli tikser l-istess, madankollu, il-kumpanija konvenuta baqgħet ma għamlet xejn. Għaldaqstant il-kumpanija attriċi fetħet din il-kawża u talbet lil din il-Qorti sabiex:

«(i) Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuta Persona Limited kissret it-termini u kundizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt ta' komprovendita bejn Tesborg Limited u St Jude Medical Centre Limited tad-29 ta' Diċembru, 1986 att Dottor George Bonello Dupuis, liema termini u kundizzjonijiet il-konvenuta rrikonoxxiet u ntrabtet bihom fil-kuntratt tagħha mal-ismemmija St Jude Medical Centre Limited tal-25 ta' Marzu, 2011 atti Nutar Dottor Henri J. Vassallo;

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

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

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tal-5 ta' Diċembru, 2013, kontra l-intimata.»

10. Il-kumpanija konvenuta Persona Limited ressqet ir-risposta maħlufa tagħha fis-7 ta' Marzu, 2014, li permezz tagħha wieġbet hekk:

«1. Illi preliminarjament is-soċjetà attriċi m'għandhiex interess ġuridiku biex tippromwovi l-azzjoni u dan stante illi l-proprjetà inkwistjoni tappartjeni lis-soċjetà esponenti u ma tappartjenix lis-soċjetà attriċi u għalhekk l-istess soċjetà attriċi m'għandhiex dritt tindaħal f'dak li tagħmel u ma tagħmilx l-esponenti fil-proprjetà tagħha u bid-drittijiet reali lilha spettanti.

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegata obbligazzjoni indikata mis-soċjetà attriċi hija waħda personali li ma taffetwax lill-esponenti stante li l-esponenti qatt ma nnegozjat mas-soċjetà rikorrenti.

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-pretensjoni kif dedotta mis-soċjetà attriċi u l-obbligazzjonijiet ossia kundizzjonijiet li hija qed tibbaża l-azzjoni tagħha, jekk qatt kellhom xi validità, dawn ma jiswewx u ma jorbtux lill-esponenti vis-à-vis is-soċjetà attrici stante li ma ġewx debitament insinwati skont il-liġi.

4. Illi fir-raba' lok u mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja l-użu li l-esponenti qed jagħmlu mill-fond inkwistjoni m'hu qed joħloq l-ebda preġudizzju lis-soċjetà attriċi.

5. Illi fil-ħames lok l-esponenti tiċħad li vvjolat kwalsiasi obbligu li talvolta jista' jorbotha fl-użu li tista' tagħmel mill-proprjetà inkwistjoni.

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

11. Permezz tas-sentenza tal-10 ta' Ottubru, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża fis-sens illi, filwaqt li ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni, laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni, astjeniet milli tqis ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet sabiex tħallihom impreġudikati, u għar-raġunijiet mogħtija fil-konsiderazzjonijiet tagħha, ċaħdet l-ewwel tliet talbiet attriċi.

12. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi kienu dawn:

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

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

1.1 mill-kuntratt innifsu
1.2 għad fadlilha garaxxijiet fl-istess blokk.
1.3 għandha r-right of first refusal

2. It-tieni eċċezzjoni: l-obbligazzjoni hi personali u ma torbotx lill-konvenuta li hi terz. L-attriċi twieġeb li x-xerrej oriġinali St Jude Medical Centre Limited intrabtet li timponi l-kundizzjonijiet de quo fuq is-suċċessuri tagħha fit-titlu; u hekk għamlet meta biegħet lill-konvenuta, li espliċitament irrikonoxxiet dawn il-kundizzjonijiet. B'hekk inħolqot rabta mhux biss bejn il-partijiet fil-kuntatt oriġinali imma wkoll bejn (recte: "mas-'") suċċessuri fit-titlu[1]. Dan jiġri fil-kuntest ta' kuntratti ta' enfitewsi. Il-kundizzjonijiet jibqgħu hemm saħansitra meta ċ-ċens jiġi mifdi.

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

L-attriċi tirribatti li:

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

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

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

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

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

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

8. Waqt is-smigħ tal-kawża, il-konvenuta qanqlet ukoll b'mod impliċitu eċċezzjoni oħra, u ċjoè li din il-kawża ġiet istitwita għal skop

[1] *26 para 3.2.2. tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-attriċi a fol 234.*

emulatorju; sabiex l-attriċi tpattiha lill-konvenuta talli skavat taħt il-klinika u ma krietx l-ispazju sottostanti, inkella garaxx, mingħandha.

EVALWAZZJONI TAL-PUNTI LEGALI:

Ikkunsidrat:

Jekk l-attriċi għandhiex interess ġuridiku

...

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-utilità li tista' tislet f'każ ta' eżitu favorevoli hija kemmxejn remota; b'danakollu hemm qiegħda; partikolarment billi bl-eżerċizzju tar-right of first refusal jista' jagħti l-każ li takkwista lura l-appartamenti minnha aljenati lil terzi. Din l-eċċezzjoni għalhekk ma tiswiex;

Jekk l-obbligazzjonijiet imsemmija jorbtux lill-konvenuta, bħala aventi kawża partikolari, vis-à-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***[2]*, 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***[3]*, li jikkummenta fuq dispożizzjoni*[4]

---

[2] *Ġa Art. 1041 tal-Kap 23; u oriġinarjament Art. 704 tal-Ord.*

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

[4] *Art. 1127: "Si presume che ciascuno abbia contrattato per sè e per i suoi eredi ed aventi causa, quando non siasi espressamente pattuito il contrario, o ciò 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 interpretat fis-sens li: "il contratto produce effetti soltanto nei confronti delle parti e dei loro eredi e non anche nei confronti dei successori a titolo particolare mortis causa o per atto fra vivi; pertanto le obbligazioni assunte dal proprietario di un immobile nei confronti di un terzo non si trasferiscono – tranne che siano configurabile come obbligazioni propter rem, costituenti numeros clausos – all'acquirente dello stesso immobile, so non attraverso uno degli strumenti negoziali tipici all'uopo predisposti dall'ordinamento (delegazione, estromissione, accollo e cessione del contratto) – Qorti tal-Kassazzjoni 29 April 1975, n. 1666, Giust. Civ.*

tal-Kodiċi Ċivili Taljan tal-1865, issa abrogat, li għal dak li jirrigwarda l-kwistjoni quddiem din il-Qorti kienet identika għal tagħna, li, "gli aventi causa sono a titolo universale e a titolo particolare… nella seconda categoria… vanno compresi il compratore…". B'danakollu, jidher li skont l-interpretazzjoni prevalenti fi Franza, li wkoll kellha dispożizzjoni simili, l-aventi kawża b'titlu partikolari, bħalma huwa x-xerrej, jitqies bħala terz, minkejja li l-test tal-liġi ma jippreċiżax dan f'termini espressi[5].

Il-Professur Joseph M. Ganado, fil-lectures tiegħu lill-istudenti tal-liġi, li fosthom kellu x-xorti li jkun hemm l-imħallef sedenti,[6] 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. Ċiv.) 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. Ċiv.)

> *«The basic idea is this... particular successors normally have not got liabilities, whereas the universal successor has the liability.»*

Fiż-żmien meta missier il-professur kien imħallef, (ċirka 1949) kien hemm kawża partikolari (Spiteri v Hili) fejn il-Qorti ddeċidiet li servitù 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

---

Mass. 1975, 757. Naturalment wieħed irid iżomm f'moħħu li d-diċitura tal-Kodiċi Civili Taljan tal-lum hija differenti minn tagħna; b'danakollu, huwa minnu wkoll li l-liġi Taljana kkonsolidat l-orjentament tad-duttrina u l-ġurisprudenza anterjuri fis-sens li l-aventi kawża b'titlu partikolari jitqies li huwa terz.

[5] *Art. 1122 Kodiċi Civili Franċiż (abrogat 1 ta'Ottubru 2016): "On est cense avoir stipule pour soi et pour ses heritiers et ayants cause, à 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 à 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."*

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

magħmula taħt kundizzjonijiet ġusti. Dispożizzjoni 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 r-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-konsiderazzjonijiet premessi, din il-Qorti taqbel mal-orjentament ġurisprudenzjali u dottrinali li jikkunsidra li bħala regola ġenerali l-akkwirent b'titlu partikolari mhux marbut vis-à-vis l-kuntratt oriġinali li fih huwa ma kienx parti; għaliex fir-rigward għandu jitqies bħala terz. Dan ifisser li, jekk l-obbligazzjonijiet inkwistjoni huma ta' natura personali, u mhux reali, l-konvenuta hija terz għall-kuntratt oriġinali, u allura mhix marbuta bih. L-attriċi rabtet lix-xerrej tagħha; u x-xerrej tagħha rabat lill-konvenuta; imma b'daqshekk ma jfissirx li hemm rabta kuntrattwali bejn l-attriċi u l-konvenuta;

Illi l-konvenuta intrabtet max-xerrej oriġinali li tonora l-obbligi minnu assunti versu l-bejjiegħ oriġinali u ċjoè 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;

Jekk l-obbligazzjoni setgħetx inħolqot bħala waħda propter rem

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' proprjetà 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. Inkwantu l-obbligazzjonijiet reali huma marbutin mal-proprjetà 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[7]*.*

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

(1) il-prinċipju tar-relattività tal-kuntratti.

(2) il-prinċipju tal-numerus clausus tad-drittijiet reali

Illi kontra l-ewwel raġuni, uħud iwieġbu li għalkemm huwa minnu li l-prinċipju tar-relattività tal-kuntratti jirrispondi għal interess ġenerali sotratt għad- disponibilità tal-privati, ċerti valuri qegħdin jiksbu relevanza soċjali li kull ma jmur qiegħda tikber. Il-konsiderazzjoni tagħhom tista' twassal biex tiġġustifika l-impożizzjoni ta' obbligi fuq terzi mill-privati wkoll, b'mod li jiġi superat il-prinċipju tar-relattività tal-kuntratti.

> *«A tali interessi non è rimasta insensibile la giurisprudenza, che ha derogato al principio di relatività del contratto per salvaguardare esigenze di tutela della vivibilità della casa e dell'ambiente edilizio. Si segnalano al riguardo le sentenze che ammettono la vincolavilità dei regolamenti di condominio e delle convenzioni edilizie a carico dei successivi proprietari degli immobili quando tali atti risultino trascritti*[8]*.»*

Illi fir-rigward tat-tieni raġuni, id-domma tan-numerus clausus, għalkemm mhux pożittivament ikkodifikata, hija unaninement meqjusa bħala ta' ordni pubbliku. Hija ta' oriġini Rumana. Fl-epoka Rumana klassika nħasset il-ħtieġa li l-proprjetà 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-proprjetà bħala dritt fundamentali tal-persuna u allura eskludew l-irbit li seta' jxekkilha. Żarmaw sistema ta' proprjetà 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-libertà u l-assolutezza tal-proprjetà. L-ewwel kodiċi ċivili tal-Italja (magħquda), ippromulgat fl-1865 kompla fuq l-istess prinċipju ta' simplifikazzjoni tad-drittijiet reali. L-istess atteġġjament tkompla bil-kodiċi ċivili Taljan tal-1942. Dan baqa' jqis id-dritt reali bħala preċett riżervat għal-leġislatur. Kien biss id-dritt oġġettiv li kien kapaċi jiddixxiplina s-sitwazzjonijiet soġġettivi ta' appartenenza fix-xibka kumplessa tar-relazzjonijiet ekonomiċi. Kieku kien mod ieħor, u jitħallew jindaħlu l-privati, kien ikun hemm ir-riskju li jkun hemm sfruttament żbaljat tar-riżorsi, b'mod li jfixklu l-progress ekonomiku. In-numerus clausus

[7] *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.*

[8] *C Massimo Bianca, op. cit. paġna 141 li jiċċita sentenza tal-Kassazzjoni, 17 Marzo 1994.*

m'għandux jitqies biss bħala dikjarazzjoni ta' prinċipju, imma wkoll bħala għodda ta' ħarsien magħġun fl-ordinament ġuridiku;

Illi d-diskussjoni dwar in-numerus clausus 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 numerus clausus. Fil-verità, is-sitwazzjoni mhux dejjem kienet hekk. Sas-snin 1950; 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[9]. 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 borgeż tal-proprjetà li ssostitwixxa dak frammentat tas-sistema fewdali;

*Il-**Balbi (interessanti li l-opra tiegħu ġiet ippubbikata fil-1950) jikteb li d-duttrina s-soltu tibbaża l-argument favur** in-numerus clausus abbażi tal-ordni pubbliku[10]:*

> *«La dottrina comunemente argomenta la tipicità del diritti reali dal fatto che la realtà causa un dovere generale, che grava sulla collettività... Si ritiene eccessivo attribuire a singoli soggetti il potere di delimitare la sfera di libertà altrui. Da un punto di vista sociale si ribadisce che tale facoltà creerebbe sulla proprietà fondiaria una serie intricata di vincoli dannosi all'economia.»*

Skont l-istess kittieb dan l-argument, ibbażat fuq l-ordni pubbliku, mhuwiex, 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 titolarità di un diritto reale, indipendentemente dalla volontà dei soggetti interessati; e la facoltà del debitore di estinguere il debito mediante la rinuncia alla titolarità del suo diritto reale e mediante l'abbandono... Entrambe caratteristiche sono talmente eccezionali rispetto ai principi che disciplinano il rapporto obbligatorio ed hanno effetti così 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 servitù reċiproka</u>

Ikkunsidrat:

---

[9] *Osservazzjoni ta' C Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol 6, La Proprietà, paġna 138, Prima Edizione 1999, ristampa 2005*

[10] *Giovanni Balbi, Le Obbligazioni Propter Rem, paġni 168,169, stampat fis-sena 1950.*

Illi fis-snin ħamsin, meta, kif ġa ngħad, il-Qrati Taljani reġgħu ħasbuha dwar in-numerus clausus, 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 konsiderazzjonijiet soċjo-ekonomiċi ġodda, il-qrati Taljani, fl-istess waqt li rriaffermaw id-domma tan-numerus clausus, żviluppaw il-kunċett ta' servitù reċiproka fl-ambitu tal-kondominja, li permezz tiegħu ġew imposti rabtiet fuq l-użu tal-appartamenti singoli, fl-interess tal-kollettività 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 inkwistjoni huma servitù; possibilment servitù reċiproka li permezz tagħha kull appartament huwa fl-istess ħin suġġett passiv tal-kundizzjonijiet fil-konfront tal-appartamenti l-oħra billi jbaxxi rasu għall-kundizzjonijiet u fl-istess ħin suġġett attiv billi jimponihom fuq l-appartamenti l-oħrajn kollha;

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

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

L-Artikolu 330 tal-Kodiċi Ċivili *jipprovdi li n-nota tal-insinwa għandu jkollha:-*

iii. *L-ismijiet tal-partijiet kif migjuba fl-att;*
iv. *Id-data u xorta tal-att;*

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

Skont id-dispożizzjonijiet tal-Artiklu 8 tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku[11]*: "In-nota tal-insinwa għandu jkun fiha****... indikazzjoni tal-ħaġa li għaliha jirriferixxi l-att***[12]*;*

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

Illi barra minn hekk, intqal minnn dawn il-Qrati li jrid ikun hemm tismija ċara tal-fond dominanti u l-fond servjenti. Filwaqt li m'hemmx forma

[11] *Kapitlu 56 tal-Liġijiet ta' Malta*
[12] *Enfasi miżjuda mill-Qorti*

*sagramentali biex isir dan, mhux biżżejjed li ssir klawżola li: "**Il-kompraturi jobbligaw ruħhom li ma jibnux fuq il-bejt, il-venditur jiddikjara li impona din l-istess kondizzjoni lill-proprjetarji tal-fond ta' taħtu**".[13] Hekk ukoll, fil-każ preżenti, mhux biżżejjed li ssir riferenza ġenerika għall-appartamenti l-oħrajn tal-istess blokk jew li l-bejjiegħ impona l-istess kundizzjonijiet fuqhom. Il-fondi dominanti jridu jkun speċifikati u identifikati tajjeb fil-kuntratt, jekk mhux ukoll fin-nota tal-insinwa;*

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

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

13. Il-kumpanija attriċi ressqet ir-rikors tal-appell tagħha fit-30 ta' Ottubru, 2019, li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti sabiex tirriforma u/jew tvarja s-sentenza appellata. B'hekk talbet illi, filwaqt li tiġi kkonfermata s-sentenza appellata sa fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta, tħassarha fejn laqgħet it-tieni u t-tielet

[13] *Dan kien każ ta' allegata servitù 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, è principio cosolidato quello per cui per la costituzione convenzionale di una servitù di passo non è 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'utilità dell'altro.". Ara wkoll sentenza tal-istess Qorti tal-5 ta' Lulju 2002 n. 9741 "Poiché 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 dieserczio della stessa".*

eċċezzjonijiet u ċaħdet it-talbiet attriċi, u minflok tgħaddi sabiex tilqa' t-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kumpanija konvenuta.

14. Min-naħa l-oħra, il-kumpanija konvenuta Persona Limited, ressqet kemm risposta għall-appell imressaq mill-kumpanija attriċi, kif ukoll ressqet appell inċidentali fl-20 ta' Novembru, 2019 fejn talbet lil din il-Qorti: (i) tiddikjara li l-appell imressaq mill-kumpanija attriċi appellanti bħala irritu u null; (ii) f'każ li l-ewwel talba ma tintlaqax, li l-aggravji tal-kumpanija appellanti jiġu miċħuda u li s-sentenza f'dak li jirrigwarda dawn l-aggravji tiġi kkonfermata; (iii) tilqa' l-appell inċidentali tagħha u konsegwentement tiddikjara li l-kumpanija appellanti m'għandhiex interess ġuridiku; u (iv) f'każ li ma jintlaqgħux l-ewwel tliet talbiet tagħha, f'kull każ, il-kumpanija konvenuta mhijiex inadempjenti fl-obbligi kuntrattwali tagħha u għal din ir-raġuni wkoll, it-talbiet tal-kumpanija attriċi għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra Mercury p..l.c.

15. Permezz tat-tweġiba tagħha, il-kumpanija attriċi wieġbet għall-appell inċidentali tal-kumpanija konvenuta u filwaqt li talbet li l-appell inċidentali tas-soċjetà konvenuta jiġi miċħud, talbet mill-ġdid li s-sentenza appellata tiġi riformata u/jew varjata, kif indikat fl-appell prinċipali tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-kumpanija konvenuta.

16. Inżamm smigħ fl-24 ta' Ottubru, 2023, li fiha l-avukat difensur tal-kumpanija konvenuta Persona Limited informa lill-Qorti li din biddlet isimha għal Prohealth Estates Limited u għalhekk talab korrezzjoni, liema talba ġiet milqugħa.

17. Inżamm smigħ fit-30 ta' Novembru, 2023, u minn hemmhekk, il-kawża tħalliet sabiex tingħata s-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

19. Il-kumpanija attriċi ssejjes l-appell prinċipali tagħha fuq erba' aggravji, fejn tilmenta li: (i) l-Ewwel Qorti kienet żbaljata u eżorbitat mill-funzjonijiet u l-mansjonijiet tagħha meta bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq raġunamenti soċjali u ekonomiċi u ħolqot projbizzjonijiet illi ma jirriżultawx mil-liġi u mill-ordinament ġuridiku Malti; (ii) li l-Ewwel Qorti straħet biss fuq awturi Franċiżi u Taljani u ma qisitx jekk l-istess orjentament jew ġustifikazzjonijiet favur *numerus clausus* ireġux ukoll fil-kuntest Malti; anzi l-appellanti ssostni li fil-fatt, l-istess ħsieb mhuwiex kondiviż mil-leġislatur Malti u mill-Qrati tagħna; (iii) l-Ewwel Qorti naqset milli tqis element ċentrali fil-każ ċjoè li s-soċjetà appellata stess irrikonoxxiet fil-kuntratt ta' akkwist tagħha l-obbligi mertu ta' din il-kawża, b'dana li anke jekk għall-grazzja tal-argument, l-obbligi rikonoxxuti ma kinux joħolqu *diritto di seguito*, il-jedd tal-attriċi li tmexxi kontra l-konvenuta jinbet xorta mir-

rikonoxximent espliċitu u kuntrattwali tal-konvenuta; u (iv) li t-teżi tal-appellanta hija li n-natura tal-obbligi taħt eżami huma distinti minn servitujiet, iżda jekk wieħed iqis, kif għamlet l-Ewwel Qorti, l-obbligi mill-perspettiva ta' servitujiet reċiproċi, f'kuntest ta' kondominju, l-appellanti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li "mhux ċar il-fond dominanti", u wisq inqas li ma saritx insinwa kif suppost.

20. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-kumpanija konvenuta twieġeb għala fil-fehma tagħha l-aggravji tal-kumpanija appellanti għandhom jiġu miċħuda. Qabelxejn il-kumpanija konvenuta tqanqal il-kwistjoni tan-nullità tal-appell ewlieni, peress li tgħid li l-appell tal-kumpanija attriċi huwa fil-konfront ta' sentenza mogħtija f'parti u ma ntalab l-ebda permess sabiex jiġi intavolat l-appell taħt eżami. Barra minn hekk, il-kumpanija konvenuta, tressaq appell inċidentali li jissejjes fuq żewġ aggravji: (i) li l-kumpanjia attriċi m'għandhiex interess ġuridiku; u (ii) f'każ li din il-Qorti ma tqisx li s-sentenza appellata hija waħda parzjali, iżda li hija sentenza finali, peress li l-Ewwel Qorti ma tatx deċiżjoni fuq jekk l-użu li qed isir mill-fond inkwistjoni u t-tqegħid tat-tabelli jikkostitwixxux ksur tal-klawsoli tal-kuntratt mertu tal-kawża, ittenni li kellu jiġi deċiż li ma hemm l-ebda ksur ta' tali klawsoli.

21. Il-kumpanija attriċi tressaq ir-risposta tagħha għall-appell inċidentali tal-kumpanija konvenuta, fejn tfisser ir-raġunijiet għala, fil-

fehma tagħha, l-appell inċidentali tal-kumpanija konvenuta għandu jiġi miċħud.

22. Jinħass xieraq li qabel xejn, din il-Qorti tibda billi tqis il-preġudizzjali mqanqla mill-kumpanija konvenuta fl-appell inċidentali tagħha, ċjoè dwar in-nullità tal-appell imressaq mill-kumpanija attriċi. Dan peress, li jekk jirriżulta li l-preġudizzjali hija mistħoqqa ma jkunx hemm għalfejn li din il-Qorti tistħarreġ il-mertu tal-aggravji mqanqla mill-istess attriċi appellanti.

23. **L-Artikolu 231(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi:

> *«**231**. (1) Jekk diversi kwistjonijiet f'kawża jinqatgħu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull waħda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiż-żmien li jmiss li jibda jgħodd mill-jum meta tingħata l-aħħar sentenza; u f'dak l-appell għandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:*
>
> *Iżda appell minn dawk is-sentenzi separati jista' jsir qabel l-aħħar sentenza biss bil-permess tal-qorti mogħti fil-qorti bil-miftuħ; u din it-talba għal permess biex isir appell għandha ssir jew verbalment meta tingħata s-sentenza jew b'rikors fi żmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jingħata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, iż-żmien biex jiġi preżentat l-appell relattiv għandu jibda għaddej mill-jum minn meta jingħata dak il-permess fil-qorti bil-miftuħ.»*

24. Dan il-provvediment tal-liġi ġie trattat f'diversi sentenzi ta' dawn il-Qrati, fejn fost affarijiet oħra, ġie osservat li dan l-artikolu tal-liġi ġie emendat bl-**Att XXIV tas-sena 1995**, sabiex bħala regola ġenerali, ma jsirux appelli minn sentenzi parzjali, ħlief f'dawk il-każijiet fejn il-parti

interessata, wara li tagħmel it-talba relattiva, tingħata l-permess li tagħmel dan, mill-Ewwel Qorti.

25. Madankollu, kif tajjeb osservat mill-kumpanija attriċi, bil-kemm jista' jingħad li s-sentenza appellata hija waħda parzjali, hekk kif din qatgħet il-kwistjonijiet bejn il-partijiet b'mod finali meta ċaħdet it-talbiet kollha tal-kumpanija attriċi. Għalkemm huwa minnu li l-Ewwel Qorti astjeniet milli tiddeċiedi numru ta' eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpanija konvenuta u numru ta' talbiet imressqa mill-kumpanija appellanti, ma hemmx dubju li bid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti l-kawża ġiet fi tmiemha. Tant hu hekk li, il-kawża ma ġietx differita sabiex jitkompla s-smigħ tagħha, u li kieku ma kienx għall-appell imressaq mill-kumpanija attriċi, il-kawża kienet tinqata' b'mod definittiv.

26. Minkejja li l-Ewwel Qorti ħasset li kienet komda li tiddeċiedi l-kawża fil-parametri tat-talbiet attriċi u ddeċidiet li tiċħadhom fuq il-bażi ta' wħud mill-eċċezzjonijiet li ressqet il-kumpanija konvenuta, mingħajr ma tidħol fl-eċċezzjonijiet kollha mressqa minnha, jibqa' l-fatt li permezz tas-sentenza appellata nqatgħet l-azzjoni attriċi b'mod definittiv. Dan jagħmel in-natura tas-sentenza appellata bħala waħda finali u mhux parzjali. Li ma kienx għall-appell imressaq mill-kumpanija attriċi, is-sentenza appellata kienet toħloq sitwazzjoni ta' ġudikat definittiv u mhux wieħed parzjali peress li l-kawża nġiebet fi tmiem. Isegwi li kien meħtieġ li l-

kumpanija attriċi tressaq l-appell tagħha mingħajr il-ħtieġa li ġġib il-permess tal-Ewwel Qorti.

27. Għalhekk il-preġudizzjali mqanqla mill-kumpanija konvenuta appellanti mhix waħda siewja u qiegħda tiġi miċħuda.

29. Ngħaddu issa biex inqisu l-**<u>ewwel aggravju tal-appell inċidentali tal-kumpanija konvenuta</u>**, fis-sens li l-kumpanija attriċi m'għandhiex interess ġuridiku. Dan l-aggravju jinqasam fuq żewġ binarji, jiġifieri: (i) jekk hemmx rabta personali bejn il-partijiet fil-kawża, ġaladarba l-kuntratt ta' akkwist tal-kumpanija konvenuta ma sarx direttament ma' Mercury p.l.c, iżda ma' St. Jude Medical Centre Limited u għalhekk hija għandha rabta personali ma' din il-kumpanija u mhux mal-kumpanija attriċi; u (ii) li l-obbligi u l-kundizzjonijiet mertu tal-kawża ma jitrattawx dritt reali u jekk kien hemm xi darba xi dritt, ma hemmx id-*droit de suite* fil-konfront tagħha u għalhekk mhumiex enforzabbli minn Mercury p.l.c. fil-konfront tagħha.

30. Din il-Qorti tibda biex tosserva li, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha quddiem l-Ewwel Qorti, il-kumpanija konvenuta ma ressqet l-ebda waħda mill-argumenti li qiegħda tressaq issa fl-ewwel aggravju tagħha, tant hu hekk, li hemm ingħad minnha: "*L-ewwel eċċezzjoni ġiet sorvolata u għalhekk l-esponenti m'għadhiex tinsisti fuqha*." M'hemmx għalfejn ngħidu, li l-partijiet f'kawża ma jistgħu qatt jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha tindirizza argumenti li ma tressqux għall-konsiderazzjoni tagħha.

F'kull każ, huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, li din il-Qorti, bħala waħda ta' reviżjoni, m'għandhiex tqis il-mertu ta' kwistjoni '*noviter*' li ma tkunx ġiet dibattuta quddiem l-Ewwel Qorti, u dan għaliex li kieku kellu jsir hekk, dan iwassal biex jintilef il-benefiċċju tal-eżami doppju.

31. Iżda l-Ewwel Qorti xorta waħda daħlet fil-mertu ta' din l-eċċezzjoni u ddeċidiet dwarha. Jista' jkun li din il-kwistjoni ġiet indirizzata quddiem l-Ewwel Qorti waqt it-trattazzjoni orali tal-kawża, li ma tirriżultax it-traskrizzjoni tagħha fl-atti tal-kawża u għalhekk din il-Qorti xorta ser tindirizza dan l-aggravju. L-Ewwel Qorti, wara li qieset il-ġurisprudenza relattiva fuq din il-materja u bit-tħaddim tagħha għall-fatti fil-mertu tal-każ, iddeċidiet li l-interess meħtieġ jirriżulta ladarba t-talba attriċi hija msejsa fuq l-eżistenza ta' dritt – imnissel minn kuntratt – u l-ksur tiegħu, kwistjoni allura li hija diretta u personali; kif ukoll, attwali. Hekk ukoll, iddeċidiet li minkejja li l-utilità kemmxejn remota li tista' tislet f'każ ta' eżitu favorevoli; b'danakollu teżisti, b'mod partikolari, f'każ li jiġi eżerċitat ir-*right of first refusal,* jista' jagħti l-każ li tikseb lura l-appartamenti minnha mibjugħa lil terzi.

32. Lil hemm mill-fatt jekk din il-Qorti tħaddanx jew le l-istess fehma mfissra mill-Ewwel Qorti, jitqies xieraq li jiġi ppreċiżat ukoll li apparti li jekk l-obbligi riżultanti mill-kuntratt humiex ta' natura personali jew reali li jifforma proprju l-mertu tal-kawża, meta l-Ewwel Qorti tkun qiegħda tqis

eċċezzjoni preliminari bħalma hija dik tal-interess ġuridiku, l-eżami li jrid isir f'dak l-istadju mhuwiex wieħed dettaljat li jidħol fil-mertu, fis-sens li jeħtieġ li jiġi aċċertat: (i) l-eżistenza tad-dritt; (ii) li dak id-dritt huwa personali għall-attur u (iii) li jkun hemm il-ksur ta' dak id-dritt.

33. Kif ingħad minn din il-Qorti, fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***L-Ispiżjara Pierina Zammit et v. Supretendent tas-Saħħa Pubblika***, mhuwiex meħtieġ li l-interess ġuridiku tal-atturi f'kawża jkun wieħed patrimonjali. Iżda daqstant ieħor jinsab assodat li: *"l-interess ġuridiku jrid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjeni lill-attur*" (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Frar, 1997, fil-kawża fl-ismijiet ***Alexander Eminyan v. John Mousù proprio et nomine***).

34. Meqjusa l-klawsoli 9 sa 12 tal-kuntratt tas-sena 1986 (ara paġna 13 tal-proċess) li fuqhom issejjes il-pretensjonijiet tagħha l-kumpanija attriċi, kif ukoll meqjus il-fatt li l-kumpanija konvenuta hija fil-preżent is-sidt tal-proprjetà li fuqha hemm il-kwistjoni, ma tarax kif jista' jingħad li l-kumpanija attriċi m'għandhiex interess ġuridiku, ladarba hija permezz tal-istess kuntratt żammet għaliha d-dritt tal-ewwel għażla f'każ li tinbiegħ il-proprjetà fil-futur. Dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

35. Imiss li jitqiesu l-aggravji tal-kumpanija attriċi fl-appell prinċipali tagħha. Din il-Qorti ser tindirizza l-**ewwel tliet aggravji fl-appell prinċipali** flimkien, peress li jitqiesu marbuta ma' xulxin. Dawn l-aggravji jittrattaw l-ilment tal-kumpanija attriċi li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata u eżorbitat mill-funzjonijiet u l-mansjonijiet tagħha meta, bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq raġunamenti soċjali u ekonomiċi u ħolqot projbizzjonijiet illi ma jirriżultawx mil-liġi u mill-ordinament ġuridiku Malti. Tilmenta wkoll li l-Ewwel Qorti straħet biss fuq awturi Franċiżi u Taljani u ma qisitx jekk l-istess orjentament jew ġustifikazzjonijiet favur *numerus clausus* ireġux ukoll fil-kuntest Malti. L-appellanti ssostni li fil-fatt, l-istess ħsieb mhuwiex maqsum mil-leġislatur Malti u mill-Qrati tagħna.

36. Fit-tieni aggravju tagħha, il-kumpanija appellanti tkompli tgħid li dan il-kunċett huwa diametrikament oppost għall-kunċett bażilari ta' *pacta sunt servanda*, li daqstant ieħor huwa pilastru tal-ordinament kuntrattwali modern, fir-rispett tal-libertà assoluta tal-partijiet li qegħdin jidhru fuq kuntratt. Tgħid li l-kwistjoni quddiem din il-Qorti tirrifletti l-kunflitt bejn il-viżjoni li tqis bħala prinċipju sagrosant il-libera volontà tal-partijiet u l-oħra li tagħżel li tillimita din il-volontà fl-interess pubbliku jew soċjali. Dan il-kunflitt jirriżulta fil-letteratura ġuridika Kontinentali u l-ġuristi ma kienux kollha tal-istess fehma dwar il-kunċett tan-*numerus clausus*. Tgħid li l-ġuristi li jmexxu 'l quddiem dan il-kunċett isemmu żewġ ġustifikazzjonijiet. Waħda minnhom hija marbuta mal-biża tal-frammentazzjoni u l-impatt

negattiv li dan jista' jkollu fuq in-negozju. Il-kumpanija appellanti tgħid li dan ir-raġunament ma jiġġustifikax l-applikazzjoni ta' dan il-kunċett għall-każ tagħna billi l-leġislatur Malti u l-Qrati tagħna jirrikonoxxu bosta sitwazzjonijiet li jmorru kontra l-konsiderazzjonijiet li jiġġustifikaw in-*numerus clausus*. Eżempju ta' dan huwa l-istitut tal-enfitewżi li minnu nnifsu huwa msejjes fuq kunċett ta' frammentazzjoni ta' dritt. Issemmi li b'analoġija għall-kundizzjonijiet imposti fil-kuntest ta' kuntratt ta' enfitewżi, huwa paċifiku li jekk jinfeda ċ-ċens li jaggrava proprjetà, dan il-fatt fih innifsu ma jwassalx għall-abrogazzjoni tal-pattijiet jew kundizzjonijiet oħrajn, sakemm tali pattijiet jew kundizzjonijiet ma jkunux intrinsikament marbuta mal-ħlas taċ-ċens innifsu. Fl-aħħar nett, il-kumpanija attriċi appellanti tirreferi għall-kundizzjoni tar-*right of first option* jew *first refusal* li tinsab fil-kuntratt li kien sar minn Tesborg Limited. Tissokta tgħid li għalkemm kundizzjoni bħal din ma tikkostitwixxix servitù, iżda hija biss obbligu favur min imponiha oriġinarjament, lanqas tista' titqies li hija xi forma ta' dritt illi jirriżulta mil-liġi. Madankollu, dan il-jedd, li wkoll jammonta għal limitazzjoni fuq id-drittijiet ta' proprjetà tas-sid, ġie rikonoxxut f'sentenzi tal-Qrati Maltin bħala wieħed validu.

37. Permezz tat-tielet aggravju, il-kumpanija appellanti tissokta tgħid li mingħajr ħsara għall-aggravji ta' qabel, l-Ewwel Qorti naqset li tqis li l-kumpanija appellata stess irrikonoxxiet, fil-kuntratt tal-akkwist tagħha, l-obbligi mertu tal-kawża. Għalhekk tgħid li anke jekk, *dato ma non*

concesso, l-obbligi imposti ma kinux joħolqu *diritto di seguito,* il-jedd tal-kumpanija attriċi li tmexxi kontra l-kumpanija konvenuta jinbet xorta mir-rikonoxximent espliċitu u kuntrattwali tal-kumpanija konvenuta. Tant huwa hekk li f'dan il-każ, il-kumpanija St Jude Medical Centre Limited mhux biss intrabtet hija stess favur Tesborg Limited bil-kundizzjonijiet inkwistjoni, iżda obbligat ruħha li timponi l-istess kundizzjonijiet fuq is-suċċessuri tagħha fit-titolu. Il-kumpanija appellanti ssostni li f'każijiet bħal dawn fejn il-kumpratur jintrabat b'obbligu favur il-venditur, u b'żieda ma' dan jobbliga ruħu li jenforza fuq is-suċċessuri tiegħu l-istess kundizzjonijiet, tkun qiegħda tinħoloq mhux biss rabta bejn il-partijiet fil-kuntratt oriġinali, iżda wkoll obbligu bejn is-suċċessuri fit-titolu tal-partijiet li kienu dehru fl-att oriġinali. Magħdud ma' dan, il-kumpanija appellanti tgħid li l-qagħda tagħha hija msaħħa billi l-kumpanija konvenuta espliċitament irrikonoxxiet il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' qabel. Għalhekk tgħid li l-kundizzjonijiet fil-kuntratt oriġinali, kif imtennija fil-kuntratt ta' akkwist tal-kumpanija konvenuta ma jissarrfux biss f'piż fuq il-proprjetà, iżda wkoll f'obbligu lejn Mercury plc. Dan kollu huwa konformi ma' żewġ prinċipji bażilari tal-liġijiet kuntrattwali, ċjoè: (i) *pacta sunt servanda*; u (ii) ir-rieda tajba fl-interpretazzjoni tal-kuntratti.

38. Il-kumpanija appellata tgħid li taqbel mal-ħsieb tal-Ewwel Qorti dwar il-kunċett tan-*numerus clausus*. Tgħid ukoll li dan il-każ mhux kuntratt ta' enfitewżi iżda huwa kuntratt ta' bejgħ u li meta sar il-bejgħ

inizjali ġiet mibjugħa l-proprjetà fis-sħiħ tant li fil-kuntratt hemm miktub, u hekk ġie insinwat, li l-proprjetà qiegħda tiġi trasferita *«free and unencumbered.»* Iżżid tgħid ukoll li argument ieħor kontra t-teżi tal-kumpanija appellanti huwa l-fatt li fejn il-liġi riedet issemmi dritt reali, dan għamlitu meta semmiet servitujiet li jistgħu jinħolqu u għamlitu meta rregolat id-dritt tal-ipoteki u privileġġi. Tissokta tgħid li mkien fil-kuntratt ma hemm miktub li l-kumpanija venditriċi qiegħda tirriżerva xi dritt ta' proprjetà. Barra minn hekk, għalkemm imponiet dan l-obbligu, però l-*give away* tan-natura tal-klawżola toħroġ mill-klawżola sussegwenti li tgħid li: *«the purchaser binds itself to enforce on his successors in title all the conditions listed above.»* Tgħid għalhekk li jekk St Jude Medical Centre ġiet imqiegħda f'sitwazzjoni fejn għandha l-obbligu li tinforza l-kuntratt, hija setgħet tagħmel dan biss jekk kisbet id-dritt reali u assoluta fuq il-proprjetà. Mod ieħor, dan id-dritt kien jispetta biss lil Mercury plc. Għal dak li huwa t-tielet aggravju, tgħid li l-kwistjoni f'din il-kawża hija jekk il-kundizzjonijiet imniżżlin fil-kuntratt tal-1986 jivvinkolawx lilha u jekk hemmx relazzjoni diretta u immedjata bejnha u l-kumpanija appellanti.

39. Sa fejn fl-ewwel aggravju l-kumpanija attriċi tilmenta li xogħol il-Qorti huwa li tapplika l-liġi kif inhi u mhux kif jidhrilha li għandha tkun u li huwa xogħol il-leġislatur li jibdel il-liġi meta din ma tibqax taqdi l-ħtiġijiet li jinbidlu maż-żmien, din il-Qorti tasal li taqbel mal-ġurisprudenza hemm ċitata mill-attriċi appellanti. Madankollu, ma tistax taqbel magħha meta

jingħad minnha li l-Ewwel Qorti eżorbitat il-funzjoni u l-mansjonijiet tagħha. Dan jingħad peress li xogħol il-Qorti huwa li tqis l-azzjoni attriċi fil-kuntest tal-eċċezzjonijiet imressqa fl-atti tal-kawża. Hekk għamlet l-Ewwel Qorti, meta fil-qafas tat-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta, fejn ingħad li l-obbligazzjoni li fuqha ssejjes il-pretensjonijiet tagħha l-kumpanija attriċi hija waħda personali li ma torbothiex. Qieset ukoll li l-kumpanija attriċi appellanti prinċipalment, fis-sottomissjonijiet tagħha wieġbet li, għalkemm ix-xerrej oriġinali kienet St. Jude Medical Centre Limited, din kienet intrabtet li timponi l-kundizzjonijiet riżultanti mill-kuntratt ta' bejgħ fuq is-suċċessuri tagħha fit-titolu. Hekk ġara, meta seħħ il-kuntratt ta' bejgħ favur il-kumpanija konvenuta, li saħansitra għarfet dawn il-kundizzjonijiet u għalhekk l-attriċi sostniet li tirriżulta r-rabta kuntrattwali mas-suċċessuri fit-titolu.

40. Kuntrarjament għal dak li jingħad mill-attriċi appellanti, taħt it-titolu, "***Jekk l-obbligazzjonijiet imsemmija jorbtux lill-konvenuta, bħala aventi kawża partikolari, vis-à-vis l-attriċi»,*** qabel ma l-Ewwel Qorti qieset dak li jingħad mill-awtur **Lomonaco**, għamlet referenza għall-**Artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili**, kif ukoll għat-tagħlim tal-**Professur Ganado** dwar il-materja.

41. Dan iwassal għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti tal-ilment tal-kumpanija attriċi fejn jingħad minnha li, l-Ewwel Qorti fl-istudju tagħha ta' dak li jingħad minn awturi barranin, ma qisitx jekk l-istess orjentament jew

ġustifikazzjonijiet favur *numerus clausus* ireġux ukoll fil-kuntest Malti. Hawn ukoll, din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li jingħad mill-attriċi appellanti f'dan l-ilment.

42. Dan jingħad peress li fil-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti taħt it-tieni rekwiżit, jiġifieri jekk l-obbligazzjoni setgħetx inħolqot bħala waħda *propter rem,* li setgħet torbot il-kumpanija konvenuta, hija qieset li l-każijiet fejn l-obbligazzjonijiet jew dritt reali fuq immobbli huma dawk li jirriżultaw mil-liġi, u li l-**Kodiċi** tagħna ma jagħrafx il-figuri ġenerali ta' obbligazzjonijiet reali oħra – taqbel u ma taqbilx ma' din l-interpretazzjoni, l-Ewwel Qorti qieset l-argument fl-isfond tal-liġi Maltija wkoll. Għalhekk dan l-ewwel aggravju se jiġi miċħud.

43. Jinħass xieraq li f'dan l-istadju, b'rabta mal-mistoqsija magħmula mill-Ewwel Qorti fil-kuntest tat-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta, issir referenza wkoll għall-ġurisprudenza fis-sens li fid-dritt l-azzjonijiet ċivili jiddistingwu ruħhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. Filwaqt li <u>l-azzjoni personali hi dik li tiġi eżerċitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jagħti, jagħmel jew ma jagħmilx ħaġa</u>, sabiex jiġi kkundannat iwettaq jew joqgħod mal-obbligazzjoni tiegħu; u f'dina s-sura ta' azzjoni l-oġġett tagħha prinċipali hija l-persuna, filwaqt li l-ħaġa hija l-oġġett ulterjuri u sekondarju; min-naħa l-oħra <u>l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-</u>

ħaġa reklamata, indipendentement minn kwalukwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tiġi għalhekk dejjem eżerċitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha.

44. Fi ftit kliem, meta l-obbligazzjoni tkun *in rem* u mhux *in personam*, din tibqa' ssegwi l-immobbli f'idejn ikun min ikun (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-ismijiet ***Alfred Agius et v. Peter Montebello*****,** li fiha saret referenza wkoll għal dik fl-ismijiet ***Salvatore Farrugia v. Giuseppe Farrugia***, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, tal-4 ta' Ottubru, 1955 (**Vol XXXIX pII p730**)).

45. Ikun ta' siwi li qabel ma jitqiesu fid-dettall it-tieni u t-tielet aggravji tal-kumpanija appellanti ssir referenza għal punti ta' fatti u għall-klawżoli tal-kuntratti li huma l-pern tal-kwistjoni:

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

> *«9. Purchaser or its successors in title is bound to give first option to the company should purchaser or its successors in title decide to sell the aforesaid Flat (recte: flats).*
> *"10. Purchaser binds itself to use the property being transferred for residential purposes or as offices only. No sign or placards shall be exhibited in or on the apartment transferred.*
> *"11. The Company undertakes to impose on purchasers of garages the conditions, obligations and restrictions imposed on owners of apartments insofar as applicable.*
> *"12. The purchaser binds itself to enforce on his successors in title all the conditions listed above.»*

- Anthony Borg, CEO tal-kumpanija attriċi jixhed li l-kumpanija imponiet l-istess kundizzjonijiet fil-bejgħ tal-appartamenti tal-blokk (ara paġna 56 tal-proċess)
- Dan il-kuntratt ġie insinwat u fin-nota tal-insinwa hemm li Tesborg Limited biegħet l-appartamenti 33 u 42 *«free and unencumbered.»*
- Il-kumpanija konvenuta kriet il-post, sakemm imbagħad b'att nutarili tal-25 ta' Marzu 2011, St Jude Medical Centre Limited biegħet lill-konvenuta Persona Limited bħala suġġett għall-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' meta xtrat u l-konvenuta għarfet dawn il-kundizzjonijiet. Infatti intqal li l-bejgħ fost oħrajn kien qiegħed isir, *«Subject to the terms and conditions mentioned in the deed of acquistion by the vendor, in the records of Notary Doctor George Bonello Dupuis of the twenty-ninth day of December of the year one thousand nine hundred and eighty-six (29/12/1986), which the purchaser declares to be aware of.»*
- Fin-nota ta' insinwa relattiva hemm indikat li l-appartamenti kienu qegħdin jiġu akkwistati, «*as subject to and as enjoying the servitudes inherent in their position, otherwise free and unencumbered*» u «*subject to the terms and conditions mentioned in the deed of acquisition by the vendor.*»
- L-attriċi, avżata, għażlet li ma teżerċitax ir-*right of first refusal* li kien imniżżel fil-kuntratt tal-1986.

- Andrew Paris, fil-kontroeżami xehed li meta għamlu l-kuntratt kienu konsapevoli tal-klawżoli inkwistjoni.

46. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-kwistjoni li għandha quddiemha hija jekk il-kundizzjonijiet imposti u maqbula fil-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejn Tesborg Limited u St Jude Medical Centre Limited kinux obbligazzjonijiet personali jew piżijiet fuq il-proprjetà. Magħdud ma' dan, f'każ li jinstab li dan ma kienx dritt reali, ladarba l-kumpanija konvenuta għarfet dawn il-kundizzjonijiet hix marbuta bihom b'riħet il-prinċipji ta' *pacta sunt servanda* u dak tar-rieda tajba, anke jekk meta xtrat hija l-kumpanija attriċi ma kinitx firmatarja fuq il-kuntratt bejnha u St Jude Medical Centre Limited.

47. Hekk kif ġie mtenni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Grima proprio et nomine v. Charles Azzopardi*** li:

> *«in linea ta' prinċipju ġenerali, kull ftehim jikkonsisti fil-manifestazzjoni tal-volontajiet tal-partijiet kontraenti konfluwiti f'rapport unitarju. Naturalment, biex wieħed jara jekk ftehim speċifiku ġiex realizzat, jokkorri li jiġu investigati d-dikjarazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u s-sinjifikat oġġettiv tal-istess dikjarazzjonijiet. Dan ir-riljev qed isir inkwantu, kif saput, il-vinkolu kuntrattwali, u allura wkoll l-impenn assunt mill-partijiet, jitwieled mal-perfezzjoni tal-ftehim fuq l-elementi kollha tiegħu, kemm prinċipali, sekondarji u aċċessorji. S'intendi, dan dejjem sakemm il-partijiet ma jkunux ukoll liberament qablu xort'oħra u rriżervaw ċerti punti tal-ftehim għal data fil-futur.»*

48. Hekk ukoll, ma jista' qatt ikun disputat illi l-partijiet kontraenti għandhom dritt jiddeterminaw il-kontenut tal-ftehim ta' bejniethom,

s'intendi dejjem fil-limiti imposti mil-liġi u ċjoè li l-kawża tal-kuntratt ma tkunx waħda illeċita, ipprojbita mil-liġi jew kuntrarju għall-għemil xieraq jew għall-ordni pubbliku (**Artikolu 990 tal-Kodiċi Ċivili** u s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) tas-7 ta' Frar, 2005 fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Anderson v. Grace Jones et***).

49. Hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha tali obbligazzjoni (ara l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**). Il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara ***Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco***, Appell Inferjuri tal-20 ta' Novembru, 2009 u ***Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines*** Appell Superjuri tal-5 ta' Ottubru, 1998). Dan huwa rifless fil-massima latina *pacta sunt servanda,* li tfisser li kull ftehim għandu jiġi onorat.

50. Illi mbagħad l-**Artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li: *«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.»* Dan l-artikolu huwa fundamentali għall-każ

tagħna billi minnu joħroġ ċar li persuna meta jiftiehem jew iwiegħed, dan ikun qiegħed jagħmlu mhux biss għalih innifsu, iżda wkoll għall-werrieta tiegħu, **u għal dawk li minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom**. Dan huwa proprju l-każ tagħna. Il-jeddijiet tal-kumpanija konvenuta ġejjin mill-kumpanija St Jude Medical Centre Limited. Ma jirriżultax lanqas li l-kundizzjonijiet imposti huma projbiti mil-liġi.

51. Illi din il-Qorti għalhekk ma taqbilx mal-Ewwel Qorti meta qieset li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ huma obbligazzjoni personali u li ġaladarba l-kumpanija appellanti ma kinitx firmatarja fuq il-kuntratt tas-sena 2011, dan għandu jfisser li m'għandhiex il-jedd li tenforza dawk il-kundizzjonijiet. Taqbel minflok mal-kumpanija appellanti li meta sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ bejn Tesborg Limited u St Jude Medical Centre Limited, il-kumpanija venditriċi ħolqot piż fuq il-proprjetà fis-sens li l-appartamenti ma setgħux jintużaw ħlief jekk mhux bħala residenza jew uffiċini; kif ukoll li ma jistgħux jitwaħħlu tabelli/riklami mal-ħitan ta' barra. Tant riedet toħloq piż fuq il-proprjetà li rabtet lix-xerrejja (St Jude) bil-mod kif rabtitha kif fuq imfisser. Ir-rappreżentant tal-kumpanija konvenuta appellata kkonferma li meta l-kumpanija xtrat kienet taf b'dawn il-kundizzjonijiet u l-kundizzjonijiet ġew imfissra lilha. Ma waqfux hemm għaliex fl-istess kuntratt il-kumpanija konvenuta għarfet dawn il-kundizzjonijiet u ġie miftiehem ċar u tond fil-kuntratt li l-bejgħ kien qiegħed isir b'diversi kundizzjonijiet, fosthom,

> *«Subject to the terms and conditions mentioned in the deed of acquistion by the vendor, in the records of Notary Doctor George Bonello Dupuis of the twenty-ninth day of December of the year one thousand nine hundred and eighty-six (29/12/1986), which the purchaser declares to be aware of.»*

52. Għalhekk sewwa tgħid il-kumpanija appellanti li l-prinċipji ta' *pacta sunt servanda* u dak tar-rieda tajba kellhom jitħaddmu f'dan il-każ. Il-partijiet kollha kemm huma għażlu liberament li jikkuntrattaw u x-xerrejja rispettivi aċċettaw li jintrabtu b'dawk il-kundizzjonijiet li jibqgħu jinġarru mal-proprjetà. Ta' riljev dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Frar, 1935 fil-kawża fl-ismijiet ***Reverendu Saċerdot Salvatore Griscti nomine v. Avukat Dottor Emmanuele Albanese et***:

> *«Li, kif ġie rilevat qabel, fis-sentenza* ***Pace v. Borg (Kollez. XVIII, II, 233)*** *il-piżijiet fuq il-fondi ġew ekwiparati għad-deċimi arċidjakonali. Il-prinċipji li fuq ġew imsemmija għal deċimi arċidjakonali kienu applikati mill-Qorti Prim'Awla fit-22 ta' Novembru 1899 fil-każ ta' deċimi dekanali in re* ***Can. Decano Vassallo v, Bondin (Kollez. XVII, II, 158)****. Din il-Qorti qalet «.......il diritto del decimante è di sua natura reale ed immobile. Lo costituscono tale la sua perpetuità, l'essere l'attuale possessore del fondo obbligato a soddisfarlo finché dura il suo possesso, e l'essere la proprietà vincolata talmente a quella prestazione che non può il propretario disporne senza che quel vincolo si trasmetta nel possessore, perchè la decima seque il fondo presso qualunque acquirente.»*

53. F'sentenza aktar riċenti mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-16 ta' Jannar, 2024 fil-kawża fl-ismijiet ***DeMi Properties Limited v. Mary Colette Rizzo et***, il-kwistjoni kienet dwar klawżola kuntrattwali li ma setax isir ebda tibdil strutturali fl-immobbli. Għalkemm il-fattispeċji tal-każ kienu differenti minn dawk li għandna quddiemna llum, madankollu minn din is-sentenza jirriżulta li l-Qorti għarfet klawżola kuntrattwali f'kuntratt ta'

trasferiment ta' ġid immobbli, li kienet tillimita tibdil strutturali u barra minn hekk terza persuna, bint il-miżżewġin Rizzo, li ma kinitx firmatarja fuq il-kuntratt instabet li hija wkoll kienet marbuta bl-istess kundizzjoni, peress li dik il-kundizzjoni kienet marbuta mal-proprjetà.

54. Barra minn hekk, għalkemm il-kwistjoni li għandna quddiemna hija differenti minn meta ċens (li m'hemmx kontestazzjoni li huwa dritt reali) jiġi mifdi, però l-istitut ta' ċens u x'ikunu l-konsegwenzi meta jkun hemm fidi taċ-ċens, huwa turija li: (i) meta jinfeda ċ-ċens dan il-fatt innifsu ma jwassalx għat-tmiem tal-pattijiet jew kundizzjonijiet oħrajn, sakemm dawk il-pattijiet jew kundizzjonijiet ma jkunux marbutin mal-ħlas innifsu taċ-ċens; u (ii) irrispettivament jekk il-kuntratt ta' ċens sarx maċ-ċenswalist partikolari li jkun se jifdi, hemm ċertu kundizzjonijiet li huma marbuta u jaggravaw il-proprjetà.

55. Kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza ***Attard Services Limited v. Dr Noel Bartolo noe et*** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2023, illum il-ġurnata huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza li l-fidwa taċ-ċens ma ġġibx fix-xejn il-kundizzjonijiet l-oħrajn li jkunu tniżżlu fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika. Tabilħaqq, huma ħafna dawk is-sentenzi li fihom ġie mtenni kif anke wara l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens, ir-rabtiet l-oħrajn li jkunu ġew kuntrattati fil-konċessjoni emfitewtika jibqgħu fis-seħħ, u dan sakemm dawk ir-rabtiet ikollhom fihom element ta' li l-konċedent ikun

irriżerva favurih (ara fost ħafna sentenzi oħra ***Norman Cutarjar v. Farr Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020; ***Santumas Shareholdings p.l.c. v. Aquarius Properties Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017; u ***Mario Blackman v. Kevin Micallef*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016).

56. Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Frar, 2024 fil-kawża fl-ismijiet ***Santumas Shareholdings plc v. C & M Contractors Limited***, irriżulta li kien hemm imposti tliet kundizzjonijiet fuq l-utilista meta jiġi biex jagħmel tibdil strutturali estensiv jew bini mill-ġdid tas-sit. Din il-Qorti kkonludiet li qajla seta' jingħad li dawn il-kundizzjonijiet: *«ma fihomx element ta' proprjetà jew li ma kinux maħsuba li jibqgħu fis-seħħ anke wara l-fidi taċ-ċens.»* F'din l-istess sentenza ngħad dwar klawżola li kienet tillimita x-xorta ta' żvilupp li seta' jsir fuq l-art konċessa u sewwasew għal villa b'garaxx, li, *«Limitazzjonijiet ta' din l-għamla għandhom mis-sura ta' elementi ta' proprjetà (ara* ***Edward Camilleri noe v. Carmelo magħruf bħala Charles Vella*** *mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru, 2011) u għalhekk l-unika mod kif din il-limitazzjoni setgħet titneħħa bil-fidi taċ-ċens fis-sena 1999, kien billi tniżżlet xi klawsola speċifika f'dak il-kuntratt li tirregola l-użu jew ix-xorta ta' żvilupp li seta' jsir fuq dik l-art (ara* ***Josephine Bugeja v. Avukat Ġenerali et*** *mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-7 ta' Diċembru, 2009).»*

57. Fil-każ tagħna, kif diġà ntqal, il-kumpanija konvenuta meta xtrat, aċċettat li tixtri taħt ċertu kundizzjonijiet fosthom dawk li kienu jirriżultaw mill-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ tal-kumpanija mingħand min xtrat. Il-kundizzjonijiet imposti bla dubju huma limitazzjoni fuq l-użu tal-proprjetà mixtrija. Jingħad ukoll li s-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku fil-kuntratt bejn Tesborg Limited u St Jude Medical Centre Limited inkiteb li l-kundizzjonijiet imposti jorbtu biss lix-xerrej attwali u mhux ukoll lis-suċċessuri tagħha fit-titlu. Dan iżda ma kienx il-każ. L-argument tal-kumpanija appellata li hija kisbet il-proprjetà bit-totalità tagħha billi St Jude Medical Centre ġiet imqiegħda f'sitwazzjoni li hija għandha l-obbligu li tenforza l-klawżoli u b'hekk jiġi li hija kisbet id-dritt reali u assolut fuq il-proprjetà mhux wieħed fejjiedi. Ibda biex, dan l-obbligu msemmi jrid jinqara fil-kuntest kollu tal-kuntratt u fuq kollox billi x-xerrej intrabat li jenforza l-kundizzjonijiet fuq is-suċċessuri tiegħu fit-titlu ma jfissirx li l-kumpanija appellanti tilfet id-dritt li tenforza wkoll l-istess kundizzjonijiet.

58. Fl-aħħar nett jingħad li ftit li xejn hija ta' għajnuna t-teżi tal-kumpanija appellata li fil-kuntratti ta' bejgħ tal-proprjetajiet tniżżel li l-proprjetà kienet qiegħda tinbiegħ *«free and unencumbered»,* għaliex dan ma jfissirx li l-kundizzjonijiet miftiehma l-oħra sfumaw fix-xejn.

59. Fid-dawl ta' dan kollu, għalhekk din il-Qorti tqis li l-kundizzjonijiet imposti fuq il-kuntratt bejn Tesborg Limited u St Jude Medical Centre, li huma limitazzjoni fuq l-użu tal-proprjetà mhumiex obbligazzjoni personali

iżda huma piż fuq l-istess proprjetà u għalhekk is-siden ta' dawn il-proprjetà huma marbuta mal-istess. Dan ifisser li allavolja Mercury p.l.c. ma kinitx firmatarja fuq it-tieni kuntratt tal-kumpanija konvenuta hija xorta waħda tista' tfittex li tenforza dawn il-kundizzjonijiet, ladarba dawn huma marbuta mal-proprjetà.

60. Għaldaqstant filwaqt li l-ewwel aggravju se jiġi miċħud, it-tieni u t-tielet aggravji huma mistħoqqa.

61. Għal dak li huwa l-**aħħar aggravju fl-appell prinċipali**, dak fejn ingħad mill-Ewwel Qorti, li jekk l-obbligi jitqiesu bħala servitujiet, dawn ma ġewx insinwati kif suppost, fid-dawl ta' dak deċiż din il-Qorti m'għandhiex għalfejn tistħarreġ dan l-aggravju. Madankollu, billi l-Ewwel Qorti stħarrġet din il-kwistjoni u waslet għall-konklużjonijiet fuq imsemmija, tħoss xieraq li jiġi ppreċiżat biss li, fit-tieni parti tal-**Artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili** jingħad li servitù ma tibdiex isseħħ fil-konfront ta' terzi qabel mal-att jiġi insinwat fir-Registru Pubbliku. In-nota tal-insinwa jeħtieġ li jkun fiha d-dettalji kif jirriżultaw mill-**Artikolu 330 tal-Kodiċi Ċivili** (kif elenkati mill-ewwel Qorti).

62. Dawn l-artikli tal-liġi ġew interpretati minn din il-Qorti kemm fis-sentenza tagħha tat-22 ta' Mejju, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Fenech et v. A&R Mercieca Limited***, kif ukoll dik tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Abela et v. Philip Borg***. Fihom ingħad li,

għalkemm fin-nota ta' insinwa ma jkunx hemm referenza għas-servitù, dan ma jfissirx li din tkun spiċċat, anzi xorta tibqa' fis-seħħ kontra terzi. Huwa obbligu ta' min ikun ser jixtri l-proprjetà li jeżamina l-att pubbliku, sabiex ikun jista' jara d-dettalji tiegħu, inkluż xi servitù li tista' taggrava dik il-proprjetà.

63. Jifdal issa t-**tieni aggravju tal-appell inċidentali** tal-kumpanija konvenuta. Din il-Qorti tqis li ladarba l-Ewwel Qorti, ġustament, ma stħarrġitx jekk kienx hemm ksur tal-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratti ta' xiri-u-bejgħ, sabiex ma ċċaħħadx lill-partijiet mill-benefiċċju tad-doppju eżami, l-atti għandhom jiġu mibgħuta lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex din il-kwistjoni tiġi deċiża minnha.

64. Għaldaqstant din il-Qorti se tastjeni milli tqis dan l-aggravju.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda: (i) **tiċħad** il-preġudizzjali tal-irritwalità u n-nullità tal-appell imressqa mill-kumpanija konvenuta; (ii) **tiċħad** l-ewwel aggravju tal-appell inċidentali mressaq mill-kumpanija konvenuta u għalhekk tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpanija konvenuta; (iii) tiċħad l-ewwel aggravju tal-appell ewlieni tal-kumpanija attriċi Mercury p.l.c; (iv) **tilqa'** t-tieni u tielet aggravji tal-kumpanija attriċi u b'hekk tħassar

is-sentenza tal-Ewwel Qorti sa fejn laqgħet it-tieni u t-tielet eċċezzjoni u ċaħdet l-ewwel tliet talbiet tal-kumpanija attriċi, u minflok tiċħad dawn iż-żewġ eċċezzjonijiiet; u (v) tastjeni għalissa milli tqis it-tieni aggravju tal-appell inċidentali tal-kumpanija konvenuta minħabba li dan jinvolvi l-mertu tat-talbiet tal-kumpanija attriċi li dwaru l-Ewwel Qorti għadha ma esprimietx ruħha, u **tordna** b'hekk lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat l-atti tal-kawża lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bil-għan li jissokta s-smigħ ta' din il-kawża quddiemha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti, li għandhom x'jaqsmu mal-ewwel tliet eċċezzjonijiet għandhom jinġarru mill-kumpanija konvenuta.

L-ispejjeż tal-appell ewlieni għandhom jitħallsu f'sehem ta' kwart ($^{1}/_{4}$) mill-kumpanija attriċi u f'sehem ta' tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) mill-kumpanija konvenuta, filwaqt li l-ispejjeż marbuta mal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mill-kumpanija konvenuta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss