MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-25 ta' Frar, 2010

Citazzjoni Numru. 775/2007

Carmel Briffa, karta ta' l-identita'numru 519076M u Stephanie Briffa, xebba Decelis, karta ta' l-identita' numru 596677M

kontra

Joseph Cardona, karta ta' l-identita' numru 40347M, u Carmen Cardona karta ta' l-identita' 1071547M u ghal kull interess li jista' jkollu Louis Muscat, u b'digriet tat-23 ta' Frar 2009 giet kjamata fil-kawza l-kumpannija N.I.B. Company Limited

Il-Qorti :

Rat ir-rikors mahluf presentat fid-19 ta' Lulju 2007 li jaqra hekk -

1. Illi in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fis-7 ta' Settembru 2005, l-intimati konjugi

Cardona bieghu lill-esponenti l-fond numru tlieta u tmenin (83) gia' maghruf "Carriage Inn" fi Triq Karm Galea, Birkirkara, kopja ta' l-kuntratt esebit DOK A. Fost il-kundizzjonijiet jirrizultaw dik numru 7 li taqra: "The garage number eighty five (85) is to be used only as a car garage and no change of use can be applied for by the seller or their successors in title. This condition is to be imposed on any future transfer."

2. Illi jirrizulta li l-intimat Louis Muscat applika ghal permess ta' zvilupp ta' change of use ghal "hairdressing salon" u nghata permess mill-Awtorita' ta' Malta ghall-Izvilupp u l-Ippjanar.

L-esponenti interponew appell tat-terz, kopja tal-permess esebit DOK B kif ukoll kopja tal-appell ta' l-esponenti DOK C ;

3. Illi dan il-fatt illi saret l-applikazzjoni mill-intimat Muscat saret bi vjolazzjoni ta' l-artikolu 7 fuq imsemmi u li taghti bazi ghalhekk ghall-operabilita' tal-kuntratt fis-sens illi l-intimati kollha ghandhom jigu projbiti milli juzaw il-garage ghal skop iehor hlief dak ta' car garage ;

4. Illi l-intimati konjugi Cardona interpellati qatt ma zvelaw jekk ittrasferewx il-propjeta' jew b'liema titolu huma ghaddew il-propjeta'. Huwa cert illi l-intimat Muscat applika lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar u presumibilment ghandu titolu jew interess li ghalhekk jillegittima l-presenza tieghu fil-kawza ;

5. Illi l-artikolu imsemmi jorbot kemm lill-intimati kif ukoll lis-successuri taghhom fit-titolu.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha :

1. Tiddikjara u tiddecidi illi l-fatti kif fuq esposti jikkostitwixxu vjolazzjoni ta' l-artikolu 7 tal-kuntratt fuq imsemmi in konnessjoni mal-fond propjeta' fuq indikat ;

2. Tikkundanna taht dawk is-sanzjonijiet u penalijiet li l-Qorti jidhrilha xierqa lill-intimati solidament sabiex ma jaghmlux uzu divers minn dak patwit fil-kuntratt u cioe' uzu biss bhala "car garage" ;

3. Taghti dawk ir-rimedji u direttivi inkluzi l-applikazzjoni tal-Mandat In Procintu sabiex jithares it-twettiq ta' l-artikolu 7 fuq imsemmi.

Bl-ispejjez u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-ligi.

L-intimati ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-atturi flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenut Louis Muscat prezentata fis-<u>6 ta' Settembru 2007</u> li taqra hekk –

1. <u>Dwar il-Fatti</u> :

1.1. Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati ;

1.2. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici ma humiex kontestati b'dan li ghandu jigi pprecizat li l-esponent ottjena permess validu mill-Awtorita' tal-Ippjanar ;

1.3. Illi l-fatti kif dikjarati fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni attrici huma kkontestati billi l-eccipjent ma vvjola l-ebda kuntratt li kien jorbtu. Il-klawsola imsemmija mill-atturi ma tohloq ebda rbit fuq l-eccipjenti ;

1.4. Illi l-fatti kif dikjarati fir-raba' u l-hames paragrafi tad-dikjarazzjoni attrici huma kontestati. B'mod partikolari jinghad li l-klawsola msemmija ma tohloq ebda rbit fil-konfront ta' Louis Muscat u/jew il-kumpannija N.I.B. Company Limited. Kif jirrizulta mill-kuntratt anness immarkat bhala dokument NIB1, il-kumpannija N.I.B. Company Limited akkwistat il-propjeta' in kwistjoni minghand Joseph u Carmen Cardona fit-13 ta' Gunju

2007 f'liema kuntratt ma hemm ebda rbit bhal dak premess mill-atturi. L-atturi ma ghandhom l-ebda jedd li jesigu li l-esponenti jirrestingu l-uzu minnhom maghmul fuq il-fond in kwistjoni.

2. Eccezzjonijiet :

2.1. Preliminarjament li l-intimat Louis Muscat personalment ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju billi l-propjeta' in kwistjoni giet akkwistata mill-kumpannija N.I.B. Company Limited, dan kif jirrizulta mill-anness dokument NIB1.

2.2. Illi fi kwalsiasi kaz, li l-klawsola msemmija mill-atturi u li hi nkorporata fil-kuntratt premess mill-attur li gie konkjuz bejniethom u l-intimati ma taghmel ebda stat fil-konfront ta' Louis Muscat u/jew il-kumpannija N.I.B. Company Limited u li ma tiswix ghalhekk biex torbot lil Louis Muscat u/jew il-kumpannija N.I.B. Company Limited.

2.3. Illi inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, l-obbligazzjoni kompriza fil-klawsola numru 7 premessa mill-atturi tinvolvi obbligazzjoni ta' natura personali u ma tiswiex biex tohloq piz fuq il-propjeta' mertu tal-kawza.

2.4. Illi l-obbligazzjonijiet gravanti l-propjeta' akkwistata minn Louis Muscat u/jew il-kumpannija N.I.B. Company Limited huma biss dawk li jirrizultaw mill-anness dokument NIB1.

2.5. Illi ma hemm l-ebda lok li din l-Onorabbli Qorti taghmel xi ordni kif mitluba mill-atturi fil-konfront tal-eccipjent.

2.6. Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenut Louis Muscat u d-dokument prezentat mar-risposta mahlufa tieghu.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenut Joseph Cardona presentata fis-6 ta' Dicembru 2007 li taqra hekk –

Dwar il-Fatti :

1.1. Illi l-fatti kif dikjarati fl-ewwel paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-atturi mhumiex kontestati pero' huwa kontestat li l-ftehim kien biss li ma kellux isir uzu tal-fond bhala restaurant jew bar u ma kienx jirrigwarda affarijiet ohra. Huwa minnu li l-kliem fil-kuntratt nizel kif hemm deskritt fid-dikjarazzjoni imma dan il-kliem ma jirriflettix fedelment il-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet waqt li kien qed isir il-bejgh.

1.2. Illi dwar il-fatti msemmija fit-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-atturi dawn jirrigwardaw biss lill-intimat Louis Muscat u l-konvenut Joseph Cardona mhux f'posizzjoni li jikkummenta dwarhom.

1.3. Illi l-fatti kif kontenuti fit-tielet paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-atturi huma kontestati billi l-eccipjent Joseph Cardona ma ghandux x'jaqsam xejn ma' dak li seta' ghamel Louis Muscat.

1.4. Illi l-fatti kif kontenuti fir-raba' paragrafu tad-dikjarazzjoni tal-atturi huma kontestati fis-sens li huma ma kienu taht l-ebda obbligu jinfurmaw lill-atturi bit-trasferiment tal-propjeta' taghhom imma fi kwalsiasi kaz it-trasferiment minnhom tal-propjeta' taghhom kien sar b'att pubbliku u kienu jistennew li l-atturi jottjenu kopja tieghu billi jaghmlu d-debiti ricerki.

1.5. Illi ghaldaqstant l-eccipjent jeccepixxi :

1. In-nuqqas ta' interess tal-konvenut billi huwa ma ghadux propjetarju tal-garaxx in kwistjoni.

2. Illi fi kwalsiasi kaz huma kellhom kull dritt bhala propjetarji jittrasferixxu lil terzi il-propjeta' taghhom u ghalhekk ma huma qed jaghmlu l-ebda tort lill-atturi.

3. Ghalhekk it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda billi nfondati fil-fatt u fid-dritt.
4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-konvenut Joseph Cardona.

Rat id-digriet moghti fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2009, fejn wara rikors tal-atturi tat-12 ta' Frar 2009, mhux oppost, din il-Qorti ordnat il-kjamata fil-kawza tal-kumpannija N.I.B. Company Limited.

Rat li fl-istess udjenza, Louis Muscat bhala rapprezentant tal-kumpannija N.I.B. Company Limited ghamel tieghu l-eccezzjonijiet li kien ressaq f'din il-kawza bhala konvenuta fil-kwalita' personali tieghu.

Rat li ghalkemm il-konvenuta Carmen Cardona kienet notifikata skond il-ligi bir-rikors promotorju, hija baqghet kontumaci.

Qieset il-provi li ressqu l-partijiet.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi prezentata fit-13 ta' Jannar 2009.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet li l-konvenut Louis Muscat u l-kumpannija N.I.B. Company Limited ipprezentaw flimkien fit-13 ta' Mejju 2009.

Rat ir-replika tal-atturi tal-25 ta' Awissu 2009.

Rat l-atti ta' l-kawza fl-assjem taghhom.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-29 ta' Settembru 2009, fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

L-atturi qed iressqu l-istanza taghhom kontra l-partijiet l-ohra fil-kawza abbazi tal-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (fol 5 et seq) u abbazi tal-evidenza tax-xhud principali taghhom li huwa Alfred Decelis, li jigi missier l-attrici. Skond dak il-kuntratt, l-atturi

xtraw u akkwistaw minghand il-konvenuti Joseph u Carmen Cardona l-fond 83, Carriage Inn, Triq Karmenu Galea, Birkirkara.

In partikolari, l-atturi qed isostnu li abbazi tal-klawsola 7 ta' dak il-kuntratt, garage bin-Nru.85 (li ma kienx il-fond akkwistat mill-atturi) u li huwa sottopost ghall-fond li xtraw l-atturi ma setax jintuza hlief bhala *car garage* kemm mill-vendituri Cardona kif ukoll minn kull persuna ohra li takkwista wara dak l-istess garage.

Il-klawsola 7 in kwistjoni taqra hekk –

The garage number eighty five (85) is to be used only as a car garage and no change of use can be applied for by the seller or their successors in title. This condition is to be imposed on any future transfer.

Fil-kuntratt jinghad ukoll li l-fond in vendita *overlies three garages property of the vendors.*

Fit-13 ta' Gunju 2007 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (fol 25 et seq) fejn il-vendituri konvenuti Cardona bieghu u ttrasferew a favur tal-kumpannija kjamata fil-kawza N.I.B. Company Limited rapprezentata fuq l-att mill-konvenut Louis Muscat il-garage 85, Triq Karm Galea, Imriehel, limiti ta' Birkirkara.

Fost pattijiet ohra, fil-kuntratt jinghad hekk –

Il-partijiet jiftehmu illi dan il-kuntratt qed isir bil-patt resoluttiv li l-garage jista' jintuza bhala hairdresser salon. Ghal kull buon fini jinghad li l-garage ghandu permess mahrug mill-Malta Environment and Planning Authority Numru PA 928/07 …

Issa l-atturi qed jikkontendu li dak il-patt imur kontra l-klawsola 7 tal-kuntratt tal-akkwist taghhom u ghalhekk ressqu l-ewwel talba segwita minn zewg talbiet ohra ntizi biex jolqtu lill-partijiet l-ohra solidament bejniethom.

Ikkunsidrat –

Din il-Qorti tghid li jirrizulta ben car min-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet li l-kwistjoni ta' bejniethom hija wahda ta' dritt ghalkemm hemm xi aspetti ta' fatti li se taccenna ghalihom 'il quddiem.

Min-naha wahda, l-argument tal-atturi huwa li l-klawsola 7 tinvesti kwistjoni li tolqot il-propjeta' mhux il-persuna, ghandha portata ta' servitu', u ghaldaqstant ghalkemm fil-kuntratt tat-13 ta' Gunju 2007 mhux biss ma gietx menzjonata anzi bil-maqlub giet vjolata bl-inkluzjoni ta' klawsola *ad hoc* dwar l-uzu divers tal-garage 85, dik il-vjolazzjoni ggib in-nullita' tal-klawsola *ad hoc* inserita fil-kuntratt tal-13 ta' Gunju 2007. Ghalhekk il-klawsola 7 kienet enforzabbli mhux biss kontra l-vendituri konvenuti Cardona izda *erga omnes.*

Min-naha l-ohra il-konvenut Muscat u l-kjamata fil-kawza N.I.B. Company Limited jikkontendu li l-klawsola 7 kienet obbligazzjoni personali li kienet tolqot biss lill-konvenuti Cardona fil-kaz ta' vjolazzjoni da parti taghhom ta' dik il-klawsola. Dik id-disposizzjoni ma kenitx *erga omnes* u ma kenitx tikkostitwixxi servitu'. Sabiex l-applikazzjoni ta' dik il-klawsola setghet tigi estiza ghal terzi, kellha bilfors tkun inkluza <u>specifikament</u>, accettanti t-terzi, fil-kuntratt tat-trasferiment tat-titolu tal-fond 85. Fil-kaz in esami, dan ma setax ikun stante li l-kumpannija akkwirenti xtrat <u>propju</u> bl-intiza li l-garage jintuza bhala *hairdressing salon*.

Ikkunsidrat –

Qabel ma tittenta ssib tarf tal-vertenza, din il-Qorti se tittratta xi aspetti ta' fatt li hargu mill-provi.

Fl-evidenza tieghu, Alfred Decelis xehed li l-fond akkwistat mill-atturi kien mezzanin sovrapost ghal tliet garages propjeta' tal-konvenuti Cardona. L-atturi ma riedux jixtru l-fond 83 jekk dawk il-garages fosthom il-fond 85 isiru hwienet. Fiz-zmien li gew biex jakkwistaw l-atturi, il-konvenuti Cardona setghu jintrabtu dwar wiehed biss u cioe' l-85 u ghalhekk saret il-klawsola 7. Meta xi zmien wara li akkwistaw, skoprew li mal-garage 85 twahhal l-

avviz ta’ l-applikazzjoni tal-konvenut Muscat ghal *change of use* tal-garage ghal *hairdressing salon* saret oggezzjoni lill-MEPA. Skond Alfred Decelis, meta kellem lill-konvenut Muscat, dan deher li kien jaf bil-kuntratt tal-atturi. Muscat akkwista xorta ghalkemm Decelis avzah b’kollox. Il-MEPA harget il-permess ghal *change of use* u l-atturi ressqu appell li ghadu pendenti. Mill-atti tal-MEPA, jirrizulta li c-*change of use* kienet awtorizzata fit-13 ta’ April 2007 b’emenda li saret fl-4 ta’ Settembru 2007 wara applikazzjoni li ressaq il-konvenut.

Persuna li xehdet fil-kawza kienet is-sensara Josephine Borg l-aktar dwar x’kien diskuss bejn l-atturi u l-konvenuti Cardona dwar l-uzu tal-garage. In partikolari, xehdet li l-konvenut Cardona kien insista li l-klawsola li kellha tidhol fil-kuntratt mal-atturi kellha tkun fis-sens li ma jinfethux hwienet bhala grocer, tal-haxix, tal-kimika jew li jaghmlu l-istorbju. Dwar dan izda ma tnizzel xejn fil-kuntratt.

Fix-xhieda tieghu, Louis Muscat xehed li qabel sar il-kuntratt tal-akkwist tal-garage 85 kien sar konvenju fejn il-partijiet kienu ftehmu li l-uzu tal-fond kellu jkun ta’ hairdressing salon u li jekk il-MEPA ma kenitx se taghti l-permess ghal *change of use* ma kienx interessat fl-akkwist.

Meta xehed, Alfred Decelis insista li mal-konvenuti Cardona il-ftehim kien li l-fond 85 jintuza bhala *car garage* biss u ghal ebda tip ta’ negozju.

Ikkunsidrat –

Qabel ma tittratta t-tema centrali ta’ din il-kawza, din il-Qorti se tqis u tiddeciedi dwar xi eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti.

I. <u>Il-*locus standi* tal-konvenut Louis Muscat personalment</u>

Mill-kuntratt tat-13 ta’ Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar jirrizulta kjarament li l-kompratur tal-fond 85 ma kienx il-konvenut Louis Muscat personalment izda l-

istess Louis Muscat bhala rapprezentant tal-kumpannija kjamata fil-kawza. Mela jekk l-atturi qed isostnu li l-klawsola 7 tal-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2005 kienet torbot lis-successuri fit-titolu tal-fond 85 u ladarba rrizulta li Louis Muscat qatt ma akkwista fil-kwalita' personali tieghu, allura ma hemmx dubbju li l-atturi harrku lill-konvenut Muscat inutilment. Huwa minnu li meta ressaq l-applikazzjoni lill-MEPA ghal *change of use* tal-garage 85, Muscat ma ndika mkien li kien qed jagixxi fl-interess ta' kumpannija, fl-istess waqt il-pretensjoni tal-atturi mhix intiza biex tolqot lill-applikant lill-MEPA izda lis-successur fit-titolu tal-fond 85 li kienet il-kumpannija kjamata fil-kawza.

Ghalhekk din il-Qorti qeghda tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Louis Muscat u ghar-ragunijiet moghtija tilliberah mill-osservanza tal-gudizzju, spejjes ghall-atturi. Ladarba din il-Qorti hekk qeghda tiddeciedi ma hemmx lok li tghaddi sabiex tiddeciedi dwar l-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess konvenut Muscat.

II. <u>L-eccezzjoni tal-karenza ta' interess li ressaq il-konvenut Joseph Cardona</u>

Fis-sentenza fil-kawza **<u>"Persiano vs Il-Kummissarju tal-Pulizija"</u>** deciza minn din il-Qorti (PA/JRM) fit-18 ta' Jannar 2001 jinghad hekk –

Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru l-interess ta' l-attur f'kawza huma tlieta u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, l-interess irid ikun dirett u personali, u li dak l-interess ikun attwali.

B'tal-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta' l-esistenza ta' jedd u l-htiega li tilqa' ghal kull attentat ta' ksur tieghu minn haddiehor. Dan l-interess m'hemmx ghgalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku [ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza "Falzon Sant Manduca vs Weale" deciza fid-9 ta' Jannar 1959 (Vol.XLIII.I.11)]

Illi minbarra dawn l-elementi gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar il-motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jezisti fil-konfront ta' dak li kontra tieghu ssir it-talba [PA/JSP – "Tonna vs Grixti" – 13 ta' Marzu 1992 – Vol.LXXVI.III.592]

Issa fil-kawza tal-lum, l-atturi qed jallegaw li bil-kuntratt tat-13 ta' Gunju 2007 mal-kjamata fil-kawza, il-konvenuti Cardona kisru l-klawsola 7 tal-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2005 li ghamlu maghhom. Min-naha tieghu, il-konvenut Cardona qed ighid li ghax huwa biegh il-fond 85 lill-kjamata fil-kawza, gie karenti l-interess tal-atturi li jipprocedu kontrih. Din il-Qorti ma taqbilx mal-konvenut Cardona. Jekk il-klawsola 7 tinkorpora obbligazzjoni personali, allura certament il-konvenuti jibqghu l-legittimi kontraditturi tal-atturi u jridu jwiegbu huma biss ghall-pretensjoni tal-atturi. Jekk dik il-klawsola 7 hija obbligazzjoni li tolqot il-propjeta' u allura *erga omnes* l-allegat ksur ta' dik il-klawsola huwa persegwibbli kontra l-partijiet l-ohra kollha nkluz il-konvenuti Cardona. Mela ma hemm l-ebda karenza ta' interess fl-azzjoni tentata mill-atturi.

Fis-sentenza **<u>"Fenech Adami vs Abela"</u>** moghtija fis-6 ta' Ottubru 1999 (Vol.LXXXIII.II.331) il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta' interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa <u>l'utilita' finale</u> della domanda giudiziale nel tema dell'asserita esistenza o violazione del diritto.

Illi ... huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm <u>dritt legali</u> li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista' jippromwovi u jitlob l-accertament tieghu permezz ta' awtorita' gudizzjarja.

Ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Lulju 1952 (Vol.XXXVI.II.493) fil-kawza **<u>"Baldacchino vs Bellizzi"</u>**. Hekk ukoll fis-sentenza **<u>"Eminyan vs Mousu`"</u>** (Qorti tal-Appell – 28 ta' Frar 1997 – Vol.LXXI.II.429) u fis-sentenza **<u>"Scerri et vs Farrugia"</u>** (PA/RCP – 1 ta' Ottubru 2002) fejn kien affermat hekk –

l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' xi dritt (enfasi ta' din il-Qorti) *li jappartjeni lill-attur u f'dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali.*

Huwa indikat ukoll l-insejament tas-sentenza tat-13 ta' Frar 1953 fil-kawza **"Manche` noe vs Montebello"** moghtija mill-Qorti tal-Appell fejn inghad li sabiex ikun hemm interess legali, ir-rizultat tal-azzjoni proposta jrid ikun utili u vantaggjuz ghall-istanti.

In vista tal-premess, tichad l-eccezzjoni dwar karenza ta' interess fl-istanza attrici sollevata mill-konvenut Joseph Cardona.

III. Il-ftehim bejn l-atturi u l-konvenuti Cardona

Il-konvenut Cardona jikkontendi li dak li tnizzel fil-klawsola 7 *ma jirriflettix il-ftehim li kien intlahaq bejn il-partijiet waqt li kien qed isir il-bejgh* (ara 1.1. fol 40). Evidentement kien qed jirreferi ghall-kwistjoni tal-uzu tal-fond. Issa, apparti kull konsiderazzjoni ohra ta' natura legali dwar il-portata tal-klawsola 7 li fir-realta' huwa l-pern kollu ta' din il-kawza, dak li nkiteb f'dik il-klawsola kontrattata bejn l-atturi u l-konvenuti Cardona huwa car. Propju minhabba f'hekk ma hi ammissibbli l-ebda prova kontra l-miktub – *contra testimonium scriptum, testimonium non scriptum non aufertur* (**"Hazan vs Ebejer"** – Qorti tal-Kummerc – 18 ta' Jannar 1892 ; **"Gatt vs Galea"** – Appell Civili – 14 ta' April 1975 u **"Mifsud vs Rizzo"** – Appell Civili – 12 ta' Marzu 1984).

L-eccezzjonijiet ghal din ir-regola huma dawn –

i) Meta l-kuntratt jew ftehim ikun vizzjat minn frodi jew altrimenti null ghal xi raguni valida fil-ligi (**Vol.XVI.II.90** u **Vol.XXVII.I.275**).

ii) Meta l-kuntratt jew ftehim ikun simulat (**Vol.XXIX.II.1203** u **Vol.XXXII.I.138**).

iii) Meta s-sinjifikat tal-kitba jkun ambigwu jew il-kitba jkun fiha partijiet kontradittorji (**Vol.XXVI.I.414** u **Vol.XXXIII.I.542**).

iv) Meta jkun irid jigi pruvat xi patt incidentali jew sekondarju li pero' ma jkunx inkonciljabbli mal-iskritt (**Vol.XXX.I.634** u **Vol.XXIII.I.870**).

v) Meta jkun hemm ftehim verbali li jammonta ghal kondizzjoni li subordinatament saret il-konvenzjoni miktuba, u li minnha tiddependi l-ezekuzzjoni ta' dik il-konvenzjoni (**Vol.XLIV.I.267**).

Ghal din il-Qorti ma tirrizulta l-ebda wahda minn dawn l-eccezzjonijiet u ghalhekk il-klawsola 7 tapplika kif inhi u kif miktuba minghajr xejra ohra ta' interpretazzjoni.

Ikkunsidrat –

Fid-darbtejn li l-atturi ghamlu sottomissjonijiet bil-miktub, l-atturi ghamlu insistenza fuq il-fatt li huma kkontrattaw mal-konvenuti Cardona in bwona fede. Isostnu li l-kondizzjoni nkorporata fil-klawsola 7 hija fin-natura ta' dritt reali impost fuq il-propjeta' li allura ssegwi il-propjeta' - tkun f'idejn min tkun. Jaccettaw li l-kondizzjoni ma gietx kostitwita formalment bhala servitu' bejn zewg fondi adjacenti izda, skond l-atturi, hija limitazzjoni inerenti ghall-uzu tal-propjeta' li takkwista l-karattru ta' dritt u obbligazzjoni reali. Kien id-dmir tal-akkwirent tal-fond 85 li jara mhux biss it-titolu izda anke l-kondizzjoni tat-titolu. Il-klawsola 7 tohloq dritt reali fin-natura ta' servitu` bil-fond dominanti huwa it-83 u dak servienti l-85. Ghalhekk id-dritt reali ta' servitu kien sodisfatt kemm formalment kif ukoll fis-sostanza.

Fis-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub, il-konvenut Muscat u l-kjamata fil-kawza jinsistu li l-klawsola 7 kienet tigbor fiha obbligazzjoni personali mhux reali u allura dak il-ftehim kien jirrigwarda biss dak il-propjetarju mhux terzi. Isostnu li l-klawsola de qua ma kenitx kostitwita bhala servitu` praedjali u allura ma kienet timporta l-ebda obbligu iehor ghajr dak personali. Fir-rigward ta'

successuri kien l-obbligu ta' l-vendituri Cardona li jimponu dik il-kondizzjoni fil-kuntratt peress li ma kenitx tghaddi mill-ewwel mat-trasferiment tal-immobbli. Kontra taghhom, l-atturi ma kellhom l-ebda azzjoni ; kellhom biss azzjoni ghal danni kontra l-konvenuti Cardona. Ladarba l-klawsola 7 ma kenitx timponi servitu', allura kienet tolqot biss il-persuna.

Ikkunsidrat –

Id-dritt prospettat mill-atturi huwa dritt reali immobbiljari cioe' huwa *jus in re* konsistenti f'poter dirett u immedjat fuq il-haga stess u ghalhekk dritt assolut u mpersonali li jezisti fil-konfront ta' kulhadd bil-konsegwenza li skond l-atturi l-azzjoni relattiva ghall-konservazzjoni ta' dak id-dritt hi ezercibbli kontra kull possessur tal-haga soggetta ghal dak id-dritt.

Id-dritt ta' servitu' hu definit bhala 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 (Art.400[1] tal-Kap.16) Huwa allura car li biex tinholoq servitu jehtieg li jkun hemm fond servjenti li ghandu jissaporti l-uzu tieghu u fondi dominanti li u dak li a vantagg tieghu tigi mahluqa s-servitu'.

Skond il-ligi, ftehim dwar drittijiet reali, bhal ma huma servitujiet, iridu jirrizultaw minn kuntratt pubbliku. Kull ftehim jehtieg kunsens tal-partijiet biex ikun validu, u dak il-kunsens irid ikun manifestat fil-forma li trid il-ligi. F'dan il-kaz, il-ligi trid li l-kunsens jintwera f'forma solenni, u jekk din ma tirrizultax, allura ma jista' jirrizulta ebda ftehim vinkolanti.

Fin-noti ta' sottomissjonijiet skambjati bejn il-partijiet, kienet indikata sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-20 ta' April 1995 fil-kawza **"Darmanin vs Zammit et"**.

Din il-Qorti ezaminat il-fatti u l-konsiderazzjonijiet ta' dritt attinenti ghall-kaz u tghid li dik is-sentenza tapplika *mutatis mutandis* ghall-kaz tal-lum. Ghalhekk se tqisha *in extenso* ghall-fini tal-kawza tal-lum.

F'dik il-kawza, l-attur biegh lill-konvenut Zammit l-arja ta' fond u impona fuqu l-obbligu li f'dik l-arja ma jibnix aktar minn sular wiehed. Zammit osserva din il-kondizzjoni. Zammit biegh il-fond li bena lill-konvenut l-iehor Cutajar izda fil-kuntratt ma tnizzlet l-ebda projbizzjoni dwar l-gholi tal-kostruzzjoni. Hekk kif Cutajar beda jibni kamra ohra fuq il-bejt, l-attur fetah il-kawza biex jenforza l-kundizzjoni mposta fil-kuntratt originali dwar id-divjet ta' bini oghla minn sular.

Issa f'dik il-kawza l-immobbli baqa' l-istess fis-sens li l-istess propjeta' giet trasferita minn Darmanin lil Zammit u minn Zammit lil Cutajar. Fil-kaz tal-lum, id-differenza sostanzjali tinsab fil-fatt li ghalkemm il-fond tal-kuntratt bejn l-atturi u l-konvenuti Cardona kien l-83 u fil-kuntratt kien hemm il-klawsola 7 li kienet tirrigwarda fond divers u cioe' l-85, il-fond tal-kuntratt bejn il-konvenuti Cardona u l-kjamata fil-kawza kien l-85. U mhux kontestat li meta dahlet il-klawsola 7 fil-kuntratt tal-bejgh tal-fond 83, ma kienet registrata l-ebda servitu' sabiex taggrava l-fond 85, ghalkemm is-sidien ta' dak il-fond kienu l-konjugi Cardona.

Fis-sentenza **"Darmanin vs Zammit et"** kien deciz li l-kundizzjoni msemmija fl-ewwel kuntratt ma kenitx tikkwalifika bhala kosituzzjoni ta' servitu' praedjali ghaliex fiha kien hemm nieqes l-element ta' fond dominanti li favur tieghu l-allegat servitu' giet istitwita. Biex ikun hemm ir-rabta fuq kull minn jissucciedi l-propjetarju tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm il-fond dominanti li l-fond l-iehor ghandu jservi. Inoltre dan l-ahhar element irid jirrizulta minn registrazzjoni fit-Registru Pubbliku.

Din il-Qorti tirrileva li f'dik il-kawza l-konvenut Cutajar ressaq zewg eccezzjonijiet ewlenin : (1) li l-projbizzjoni ma kenitx tirrizulta fil-kuntratt, posizzjoni similment adottata fil-kawza tal-lum mill-konvenut Muscat u mill-kjamata fil-kawza, kif ukoll (2) li l-kundizzjoni projbittiva kienet wahda personali li ma kenitx torbot lilu.

Fis-sentenza moghtija mill-Ewwel Qorti f'dik il-kawza, kien rilevat li dik l-obbligazzjoni kienet tammonta ghal servitu' li ma tidhirx skond l-Art.455(5) tal-Kap.16 u kienet trasmissibbli lis-successuri kollha tal-venditur kemm jekk il-propjeta' tkun akkwistata b'titolu *inter vivos* kemm jekk *causa mortis*.

L-Ewwel Qorti kompliet tghid hekk –

… Mill-atti jidher ukoll li l-kundizzjoni imposta mill-istess attur ma gietx riprodotta fil-kuntratt ta' bejgh meta xtara l-konvenut Cutajar

(kif gara fil-kaz tal-lum)

Meta gie ppubblikat il-kuntratt ... il-konvenut Cutajar kien obbligat li jaghmel ricerka sewwa tat-titolu tal-venditur biex jigi stabbilit jekk kinux jezistu xi servitujiet fuq il-propjeta' minnu akkwistata.

(Fil-kaz tal-lum, il-kjamata fil-kawza ghamlet ricerki dwar il-fond 85 li kienet se takkwista u ma sabet l-ebda taghrif avvers li kien jeffettwa t-titolu taghha).

Skond l-Ewwel Qorti,

Cutajar naqas li jiehu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassigura li dak li kien qed jixtri ma kienx milqut minn xi restrizzjonijiet. Inoltre ghandu jinghad li meta l-istess konvenut gie infurmat mill-attur bis-servitu' altius non tollendi li kienet giet imposta fil-kuntratt ta' bejgh originali, dan webbes rasu u baqa' sejjer bix-xogholijiet minnu intraprezi. Fil-konfront ta' Zammit il-Qorti ssib li huwa wkoll responsabbli in kwantu naqas li jinforma lil Cutajar bil-limitazzjoni li kienet imposta fuq il-propjeta'. Ghalhekk Zammit ittrasferixxa biss id-drittijiet li huwa kellu u ma jirrizultax li f'xi hin semma l-fatt li ma setax jibni f'gholi ta' aktar minn sular ...

Fis-sentenza taghha, l-Ewwel Qorti tat ragun lill-atturi.

Iz-zewg konvenuti appellaw.

Fis-sentenza taghha, il-Qorti tal-Appell, wara li ghamlet riferenza ghall-Pacifici Mazzoni – *Trattato delle Servitu' Praediali* u Laurent – *Diritti Reali – Delle Servitu`*, irribadiet il-principju fl-ewwel lok li sabiex ikun hemm servitu` praedjali, irid ikun hemm fond dominanti li favur tieghu s-suppost servitu` giet istitwita, element li f'dik il-kawza rrizulta nieqes, fit-tieni lok, l-obbligazzjoni mertu ta' dik il-kawza ma kenitx tammonta ghal servitu` *billi trid attwalment tikkostitwixxi servitu`*, u fit-tielet lok, ir-rabta ta' fond dominanti ma' fond servjenti trid tirrizulta minn registrazzjoni fir-Registru Pubbliku.

Ghalhekk l-appell kien milqugh, is-sentenza fl-ewwel istanza kienet revokata u t-talbiet attrici michuda.

Issa fil-kaz tal-lum kien hemm zewg fondi (mhux wiehed) u cioe' il-fond 83 u l-fond 85.

L-atturi allura jressqu l-argument, b'riferenza ghal din is-sentenza, li ladarba l-uzu tal-fond 85 kien ristrett bl-inkluzjoni tal-klawsola 7 fil-kuntratt tat-trasferiment tal-fond 83, ghall-fini tal-klawsola 7 bhala kostituzzjoni ta' servitu`, il-fond 83 sar il-fond dominanti bil-fond 85 ikun il-fond servjenti u allura dak deciz fis-sentenza **"Darmanin vs Zammit et"** (anke mill-Qorti tal-Appell) ma kienx avvers ghall-istanza taghhom.

Din il-Qorti ma taqbilx.

Jekk tassew l-intenzjoni taz-zewg partijiet ghall-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2005 li kien jirrigwarda l-fond 83 kienet li l-klawsola 7 tkun servitu` gravanti l-fond 85 a favur tal-fond 83, u allura ezercibbli *erga omnes,* din il-Qorti ma tifhimx ghaliex ma giet registrata skond il-ligi fir-Registru Pubbliku l-ebda servitu` kontra l-fond 85, sabiex bis-sahha taghha l-fond 83 isir il-fond dominanti u l-fond 85 ikun il-fond servienti. U dan seta' jsir ghaliex fl-isfond tal-klawsola 7 seta' kien hemm servitu` negattiv skond l-Art.456(2) tal-Kap.16 li jghid hekk – *Is-servitujiet negattivi huma dawk li jikkonssisti fil-jedd li wiehed ma jhallix lil sid il-fond servienti jinqeda bih kif irid.*

Issa t-test tal-Art.458 tal-Kap.16 huwa car u jaqra hekk –

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

Minn dan kollu ma jirrizulta li sar xejn specjalment fejn jirrigwarda s-subinciz (2) tal-artikolu 330.

Issa jekk l-atturi se jghidu li l-klawsola 7 nisslet servitu` ghax kienet inserita fl-att pubbliku tas-7 ta' Settembru 2005, allura din il-Qorti se tghid li dik il-klawsola kienet taghmel stat fir-rigward ta' dak il-kuntratt izda fejn si trattava ta' terzi ma kien hemm xejn registrat skond l-Art.458 tal-Kap.16 fir-rigward tal-fond 85 li kien juri li kien gravat b'servitu` a favur tal-fond 83.

Fil-kuntest tal-premess, din il-Qorti tghid, b'riferenza ghar-risultanzi processwali u ghas-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet, li l-klawsola 7 tal-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2005 ma tistax titqies bhala servitu` praedjali ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, mhix ezercibbli *erga omnes,* u ghalhekk m'ghandha l-ebda effett fuq il-kuntratt tat-13 ta' Gunju 2007.

Hija fehma ta' din il-Qorti li ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi, dik il-klawsola tinkorpora obbligazzjoni personali u limitata ghall-isfera tad-drittijiet u obbligi bejn l-atturi u l-konvenuti konjugi Cardona.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta' u tiddeciedi din il-kawza hekk -

1. Tilqa' l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut Louis Muscat, u cioe' dik preliminari, u tillibera lill-istess Louis Muscat mill-osservanza tal-gudizzju, spejjez ghall-atturi, waqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess konvenut.

2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Cardona.

3. Tilqa' l-eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza.

4. Tilqa' l-ewwel talba tal-atturi limitatament fejn din tirrigwarda l-obbligi tal-konvenuti Joseph u Carmen konjugi Cardona naxxenti mill-kuntratt tas-7 ta' Settembru 2005

5. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni, in vista tal-premess, tat-tieni u tat-tielet talbiet attrici, salv u mpregudikat kull dritt iehor spettanti lill-atturi skond il-ligi.

6. Tordna li l-atturi ghandhom ibatu wahedhom l-ispejjez tal-konvenut Louis Muscat, filwaqt li, minhabba c-cirkostanzi partikolari u specjali tal-kaz, l-atturi u l-kjamata fil-kawza ghandhom ibatu l-ispejjez taghhom.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------