*-numeros clausos għad-piżijiet fuq proprjeta` immobbli*

*-servitu` trid tiġi nsinwata*

*- projbizzjoni li tinbena arja*

**FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**

**IMĦALLEF**

**ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.**

**ILLUM, 9 ta' Dicembru 2021.**

**Rikors Nru. 57/2021 GM**

**Veronica Marie Bartolo Parnis**
**(K.I. nru. 0555389(M))**

**vs**

**Dr Victor Bugeja u l-PL Jean Pierre Busuttil li b'digriet tat-12 ta' Marzu 2011 ġew maħtura Kuraturi Deputati biex jidhru fl-interess ta' dawk in-nies u/jew entitajiet mhux magħrufa li għandhom interess jiddefendu kontra t-talbiet tar-rikorrenti**

**Il-Qorti,**

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Veronica Marie Bartolo Parnis li permezz tiegħu wara li ppremettiet illi :

"B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tad-19 ta' April 2010 **(Dok. 'A')**, xtrat il-*penthouse* inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata 9 li tinsab fis-sitt sular, formanti minn blokk

bla numru uffiċjali però magħrufa bħala 'Block A, Gardenia Court' aċċessibli minn Triq il-Mensija, San Ġiljan.

"Fir-rigward tal-arja sovrastanti, dan il-kuntratt jagħmel referenza għall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabona tas-26 ta' Novembru tas-sena 2005 **(Dok. 'B')** fejn dehru Paul Graham John Hardy u Denise Hardy bħala x-xerrejja u Turu Ciscaldi Limited bħala vendituri, u ntqal illi: *"however buyers and their successors in title are precluded from making any further development on said airspace"*.

"Għaldaqstant, din il-kawża qed issir biex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tikkonferma illi l-proprjetà tal-esponenti, u l-esponenti nnifisha ma għandhom l-ebda impediment legali u/jew kuntrattwali illi l-arja ta' fuq il-*penthouse* tinbena, u għalhekk hija tista' liberament tibni u tiżviluppa din l-arja, salv naturalment ħtiġiet tal-awtoritajiet governattivi, bħall-permessi tal-ippjanar.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. "Tiddikjara illi m'hemm l-ebda impediment legali u/jew kuntrattwali jew ta' xort'oħra sabiex tiġi żviluppata l-arja sovrastanti l-penthouse ta' 'Block A, Gardenia Court', aċċessibli minn Triq il-Mensija, San Ġiljan, previ ħtiġijiet tal-awtoritajiet governattivi, bħall-permessi tal-ippjanar fost oħrajn;

2. "Konsegwentament, tiddikjara li l-esponenti u/jew suċċessuri fit-titolu tagħha huma libera li jibnu kif iħossu xieraq, previ l-ħtiġijiet tal-awtoritajiet governattivi hawn fuq imsemmija.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Kuraturi Deputati li permezz tagħha Dr Victor Bugeja eċċepixxa illi:

1. "L-eċċippjenti ma humiex edotti mill-fatti kollha tal-kawża u għalhekk qed jirriżervaw li jippreżentaw ulterjorment fi stadju ieħor kemm-il darba jkun l-każ.

2. "Ir-rikorrenti għandha tgħaddi dik l-informazzjoni kollha dwar il-patroċinati tal-eċċipjenti nklużi indirizzi u numri tat-*telephone* u jew *mobile"*.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Rat in-nota ta' sottomissjonjiet tal-attriċi.

Ikkunsidrat:

**Fatti:**

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa tad-19 ta' April 2010, ir-rikorrenti xtrat il-*penthouse* inkluż l-arja sovrastanti, internament numerata 9 li tinsab fis-sitt sular, formanti minn blokk bla numru uffiċjali però magħrufa bħala 'Block A, Gardenia Court' aċċessibli minn Triq il-Mensija, San Ġiljan mingħand Paul Graham John Hardy u Denise Hardy.

Fir-rigward tal-arja sovrastanti, dan il-kuntratt jagħmel referenza għall-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabona tas-26 ta' Novembru tas-sena 2005 fejn dehru Paul Graham John Hardy u Denise Hardy bħala x-xerrejja u Turu Ciscaldi Limited bħala vendituri, u intqal illi: '*however buyers and their successors in title are precluded from making any further development on said airspace*'. Ma hemmx tismija illi din il-

‘kundizzjoni’ hija xi servitù u lanqas hemm riferenza għal xi fond dominanti u jew servjenti.

L-argument tal-attriċi huwa li din il-klawżola mertu tal-kawża ma hijiex servitù, u għalhekk m’għandhiex siwi.

Ikkunsidrat:

**Jekk hijiex servitu`:**

L-awtur **Calzolaio** jispjega l-iżvilupp kontra l-atipiċità tal-istituti li jxekklu t-tgawdija tal-proprjetà kif ġej:

> ‘*Il principio di tipicità dei diritti reali costituisce <u>uno dei tratti di fondo che caratterizzano il modello romanistico-continentale di proprietà</u>. Infatti, con l'avvento delle codificazioni, a partire naturalmente da quella francese, prende corpo, per reazione al regime proprietario d'impronta feudale dell'antico regime, un'operazione politico-culturale di grande impatto sul piano giuridico, con riguardo almeno al continente europeo: all'insegna della nascente proprietà borghese, compattamente concentrata nelle mani di un solo proprietario (persona fisica), si afferma <u>un'idea paradigmatica di proprietà come forma di appartenenza individuale ed esclusiva</u>. Come riflesso di questa concezione, il sistema dei diritti reali viene ricondotto ad un nucleo formato da figure tipiche di utilizzazione e godimento. Nello spirito dei redattori del Code Civil, la previsione del “numero chiuso” costituiva <u>il mezzo necessario per scongiurare il rischio di una proliferazione di diritti reali atipici e la ricostituzione, per tale via,</u>*

> *del pluralismo delle situazioni di appartenenza dell'ancien régime'*.[1]

Kittieb ieħor, **Francesco Mezzanotti**,[2] jgħid bla tlaqliq li dan il-prinċipju ma huwiex xi ideja filosofika vaga li m'għandhiex siwi legali, imma:

> '*...appare oggi considerazione largamente condivisa, e supportata dalla letteratura comparatistica, quella per la quale una regola di così determinante impatto sistematico come quella del numerus clausus rappresenta, più che l'espressione di una norma positivamente codificata, un principio generale di ordine pubblico...*'[3]

Tabilħaqq, tali raġunament jikkonsona perfett mal-prinċipju ġenerali mogħti mill-Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili Maltija, li jgħid hu stess '*Il-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi*'. Huwa interessanti ferm li jidher illi l-liġi stess tirreplika dak li jgħid il-prinċipju tan-*numeros clausus*, u ċioè illi l-proprjetà hija jedd assolut, salv għal dak projbit mil-liġi – mhux minn ftehim jew disposizzjoni oħra.

M'hemmx dubju li l-piż *de quo* m'huwiex waħda mill-piżijiet reali tipiċi elenkati mil-liġi u għalhekk ma jiswiex.

Ankorke` l-piż *de quo* kellu jitqies bħala piż reali validu, hemm ostaklu ieħor għall-validita` tiegħu. Huwa fatt magħruf, sostnut mill-ġurisprudenza, li l-istitut tas-servitù jeħtieġ għadd ta' formalitajiet,

---

[1] Ermanno Calzolaio, 'Eppur si muove: The Age of Uniform Law', International Institute for the Unification of Private Law (UNIDROIT) (2016).
[2] Francesco Mezzanotti, 'La Conformazione Negoziale delle Situazioni di Appartenenza', Jovene Editore Napoli (2015).
[3] Ibid, paġna 6.

inkella kwalunkwe kondizzjoni li jkollha s-sembjanzi ta' servitù ma tkun servitù xejn, imma tkun biss obbligazzjoni personali enforzabbli bejn dawk li jagħmluha, liema obbligazzjoni ma torbotx is-suċċessuri fit-titolu. L-Artiklu 458 tal-Kodiċi Ċivili jelenka l-formalitajiet tal-istitut tas-servitù, u ċioè illi '*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 mal-att jiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-Artikolu 330, fuq talba ta' waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att*'. Fin-nuqqas, ikun hemm biss obbligazzjoni personali, li ma torbotx lis-sidien suċċessuri.

Intqal illi:

> '*Fil-ligi trid issir distinzjoni bejn servitu` predjali u obbligazzjoni personali. Biex ikun hemm servitu` predjali hemm bżonn li jkun hemm rabta fuq kull min se jiġi wara l-persuna li fuqha giet imposta l-limitazzjoni ta'* altius non tollendi, *bejn il-fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut, ikun hemm biss obbligazzjoni personali, u f'dak il-kaz dina ma teħtieġx li tiġi insinwata*'[4].

Jgħidu dan hemm għadd kbir ta' sentenzi oħrajn.

Il-klawżola relattiva ma ġietx reġistrata bħala servitù u insinwata fir-Reġistru Pubbliku. Lanqas hemm tismija ta' liema hu l-fond dominanti u liema hu l-fond servjenti; intqal mill-qrati tagħna illi biex ikun hemm servitù, jinħtieġ illi:

[4] Philip Fenech v A & R Mercieca Ltd – 22.05.2008

‘*...ikun hemm tismija ċara tal-fond dominanti u l-fond servjenti. Filwaqt li m’hemmx forma sagramentali biex isir dan, mhux biżżejjed li ssir klawżola li “Il-kompraturi jobbligaw ruhhom li ma jibnux fuq il-bejt, il-venditur jiddikjara li impona din l-istess kondizzjoni lill-proprjetarji tal-fond ta’ taħtu”. 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*’.[5]

Inċidentalment jingħad illi l-klawżola li l-Qorti qalet li ma hijiex biżżejjed biex tikkostitwixxi servitù fil-kawża appena ċitata tixbah ħafna lill-klawżola mertu tal-kawża. Prinċipju simili ġie trattat minn din il-Qorti kif ippreseduta fis-sentenza tal-10 t’Ottubru 2019, fl-ismijiet **Mercury plc v Persona Limited** (103/14GM).

Ċar għalhekk illi l-klawżola li tgħid biss illi ‘*however buyers and their successors in title are precluded from making any further development on said airspace*’ ma tirrispettax il-formalitajiet tal-istitut tas-servitù, ma għandhiex karattru ta’ servitù, u allura ma hijiex servitù. *Semai*, kienet biss obbligazzjoni personali bejn il-parteċipanti fil-kuntratt oriġinali tal-2005, li ma torbotx lill-esponenti li xtrat fl-2010.

Dan kollu magħdud, allura fi kwalunkwe każ, fl-aħjar ipoteżi għall-konvenuti, il-klawżola fil-kuntratt tal-2005, ġaladarba li ma hijiex servitù (għax ma għandhiex il-karattru ta’ servitù), *semai* hija biss obbligazzjoni personali bejn il-bejjiegħ u x-xerrej fuq dak l-att, u xejn aktar.

[5] Mercury plc v Persona Limited (103/14GM), 10 ta’ Ottubru 2019.

**Decide**

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi illi:

1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi m'hemm l-ebda impediment legali u/jew kuntrattwali jew ta' xort'oħra sabiex tiġi żviluppata l-arja sovrastanti l-*penthouse* ta' 'Block A, Gardenia Court', aċċessibli minn Triq il-Mensija, San Ġiljan, previ ħtiġijiet tal-awtoritajiet governattivi, bħall-permessi tal-ippjanar fost oħrajn.

2. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara li l-attriċi u/jew suċċessuri fit-titolu tagħha huma liberi li jibnu kif iħossu xieraq, previ l-ħtiġijiet tal-awtoritajiet governattivi hawn fuq imsemmija.

3. Tilqa' in parte t-tielet talba billi tpoġġi l-ispejjeż a karigu tal-konvenuti, b'dan li d-dritt tal-kuraturi jitħallas proviżorjament mill-attriċi.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA