

16 ta' Novembru, 1998

**Imhallfin:-**

**S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. - President**  
**Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.**  
**Onor. Joseph D. Camilleri LL.D.**

*Joseph Pace pro et noe*

*versus*

*Carmel Balzan pro noe*

### Enfitewsi - Arja - Saqaf

*L-atturi agixxew biex il-konvenuti jigu zgumbrati minn arja li kienu qed jokkupaw. Il-Qorti ta' l-Appell, filwaqt illi rrevokat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti, caħdet it-talbiet attriċi u dan għaliex irriteriet illi hi ferm aktar attendibbli u verosimili l-interpretazzjoni li qed tagħti l-Qorti lill-fatti taht ezami u ċjoè illi s-saqaf (roof) tal-hanut de quo kien fil-gran parti tiegħu magħmul minn taht it-tarag imsemmi u li l-ispazju tal-hanut konċess kien ukoll delimitat bl-gheluq li l-istess soċjetà konċedenti għamlet bil-hajt li bih għalqet l-ispazju immedjatament taht it-tarag. Il-Qorti ta' l-Appell ikkonkludiet illi l-arja tal-hanut konċess in enfitewsi temporanja kienet ċertament tinkludi l-ispazju kkontestat u ma hemm xejn fl-atti x'jindika illi tali spazju kien eskluż.*

#### Il-Qorti:-

L-atturi, bhala diretturi tas-soċjetà attriċi pproċedew kontra l-konvenut *proprio et nomine* b'dan l-att taċ-ċitazzjoni:

“Illi l-atturi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tad-19 ta' Lulju, 1983, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, kkonċedew lill-konvenut *nomine* l-hanut li jisma *Holland House*, f'268, Triq ir-Repubblika, il-Belt, formanti parti minn blokk bini jismu *Savoy Shopping Arcade*, Triq ir-Repubblika, il-Belt;

Illi l-konvenut *proprio et nomine* b'mod abużiv u illegali ċarrat parti mis-saqaf ta' l-istess hanut u fetah toqba u għamel aċċess fis-saqaf ta' l-istess hanut biex b'hekk approprja għalih l-arja fuq l-istess hanut proprjetà ta' l-atturi *nomine*;

Illi l-arja ta' fuq l-istess hanut qatt ma giet konċessa b'enfitewsi temporanja lill-konvenut *nomine*;

Illi l-konvenut *proprio et nomine* ġie nterpellat biex jaghlaq il-fetha li ghamel fl-imsemmi saqaf u jaghlaq it-toqba u l-aċċess li huwa ghamel u b'hekk jirripristina l-fond fl-istat li kien qabel però xorta baqa' inadempjenti;

Illi l-konvenut *proprio et nomine* qed jokkupa l-arja ta' fuq il-hanut lilu konċess f'268, Triq ir-Repubblika, il-Belt, u dan minghajr ebda titolu legali;

Talbu li ghar-raġunijiet premessi u prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna din il-Qorti:

Tiddikjara u tiddeċidi illi l-arja ta' fuq is-saqaf tal-hanut, 268, Triq ir-Repubblika, il-Belt, hija proprjetà ta' l-atturi *nomine*;

Tiddikjara u tiddeċidi illi l-arja ta' fuq is-saqaf tal-hanut 268, Triq ir-Repubblika, il-Belt, hija okkupata minghajr ebda titolu legali mill-konvenut *proprio et nomine*;

Tordna l-konvenut *proprio et nomine* jiżgombra mill-arja ta' fuq is-saqaf tal-hanut 268, Triq ir-Repubblika, il-Belt, u dan fi żmien qasir u perentorju;

Tordna li tinghalaq il-fetha ossia toqba li l-konvenut ghamel fis-saqaf ta' l-istess hanut 268, Triq ir-Repubblika, il-Belt, u jnehhi kwalsiasi aċċess għall-arja fuq l-istess saqaf;

Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi *nomine* biex a spejjeż tal-konvenut *proprio et nomine* jaghmlu dawk ix-xogħlijiet biex jiġu ripristinati fil-pussess ta' l-arja ta' fuq il-hanut, 268, Triq ir-Repubblika, il-Belt”;

Il-konvenut *proprio et nomine* hekk eċċepixxa għat-talbiet attriċi:

“Illi l-arja li qeghdin jirreklamaw l-atturi ilha fil-pussess tiegħu mill-bidu tal-konċessjoni enfitewtika tad-19 ta' Lulju, 1983, u kienet inkluża u tiffirma parti minn dik il-konċessjoni u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jiġu miċhuda bl-ispejjeż”;

B'sentenza tal-5 ta' Ġunju, 1996, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet il-kawża billi, prevja adozzjoni minnha tal-konkluzjonijiet peritali, ċaħdet bhala nfondati l-eċċezzjonijiet issollewati mill-konvenut *proprio et nomine* u laqgħet it-talbiet attriċi u għall-finijiet tal-hames talba nnominat lill-A.I.C. Michael Angelo Refalo biex jidderiġi x-xogħlijiet. L-ispejjeż jithallsu kollha mill-konvenut *proprio et nomine*;

L-Ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza tagħha wara li kkunsidrat ir-relazzjoni tal-perit legali minnha nkarigat:

“Illi l-abbli Perit Legali sottometta *inter alia* s-segwent i osservazzjonijiet:

“Fid-data ta' l-iffirmar tal-kuntratt il-hanut in kwistjoni kellu soffitt ta' l-injam li ċertament kien jgħatti dak tal-konkrit hliet għal dik il-parti żgħira fuq id-*dressing rooms*. L-esponent għalhekk huwa tal-fehma li l-intenzjoni tal-partijiet fil-mument li għet konkluzja l-konċessjoni enfitewtika ta bilfors kienet tirreferi għall-hanut kif eżista fid-data tal-kuntratt. Ma ngābet ebda prova li kien hemm xi diskors jew ftehim dwar l-ispazju oltre s-soffitt;

Il-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tad-19 ta' Lulju, 1993, ma jagħmel l-ebda referenza għal dan is-soffitt

però jirriżulta li l-oġġett tal-konċessjoni kien *“the shop named ‘Holland House’, at number 268, Republic Street, Valletta”*. Kif ġà ntqal, il-hanut dakinhar kelu soffitt ta’ l-injam u hekk ġie kkonsenjat lill-konvenut. F’dan il-kuntest, l-esponent huwa tal-fehma li soffitt minnu innifsu huwa saqaf artifiċjali li faċilment jista’ jiġi rimoss u għalhekk f’ċirkostanzi normali wiehed jippresumi li l-proprjetà li tiġi konċessa tkopri l-bini kollu kompriż spazju fuq soffitt fin-nuqqas ta’ xi riserva jew ftehim partikolari;

Fl-istess kuntratt u ċjoè fil-klawsola 3 subartikolu (x), il-partijiet kontraenti stipulaw illi:

*“the roof and any part thereof over the whole of the building in which shops are situated and the Cinema or any part thereof overlying said shops do not form part of this grant and are being reserved for the use of the grantor for any developments or busines of the grantors as shall be determined. Any use that may be made of these said parts of the building by the grantee shall be without legal title and solely with the written consent of the grantors; and any tolerance by the grantors of such temporary use shall not under any circumstances be considered as a waiver of the grantors’ rights under this clause”;*

Il-kwistjoni kollha għalhekk tirrivolġi dwar jekk l-ispazju ta’ fuq is-soffitt ta’ l-injam kien jiformax parti mill-konċessjoni originali jew alternattivament jekk l-istess spazju kienx eskluż bis-sahha tar-riserva li ġiet espressament stipulata;

Illi f’dan il-kuntest l-esponent jirriveva li matul l-aċċess li nżamm fil-15 ta’ Lulju, 1993, l-esponent ikkostata li l-ispazju sovraštanti s-soffitt tal-hanut okkupat mill-konvenut kien ġie magħluq mill-istess atturi minn dik il-parti ta’ l-entrata tas-

Savoy Arcades li hija proprjetà tagħhom. Jibqa' il-fatt però li dan l-ispazju fuq is-soffitt, kif del resto jammetti l-istess konvenut fix-xhieda tiegħu "... kien hemm parti li ligi taht it-taraġ ta' l-Upper Savoy, liema taraġ huwa aċċessibbli minn bieb ieħor ta' l-atturi";

Fi ftit kliem l-ispazju li jifforma l-meritu ta' din il-vertenza jinsab proprju taht it-taraġ ta' dak li kien jissejjah l-Upper Savoy (Cinema);

Illi meta wiehed japplika dan il-fatt fil-kuntest ta' dak li gie espressament miftiehem fil-klawsola hawn fuq ċitata, l-esponent huwa tal-fehma li dan l-ispazju ma setax jifforma parti mill-konċessjoni enfitewtika għaliex huwa evidenti li dan l-ispazju jifforma parti miċ- "*Cinema or any part thereof overlying said shops do not form part of this grant and are being reserved for the use of the grantors ...*";

Illi l-esponent jixtieq jirrileva ukoll il-fatt li rriżulta u ċjoè li dan l-istess spazju sovrastanti s-soffitt gie oriġinarjament magħluq mill-atturi sabiex jidher aktar pulit u mhux sabiex jiġi assikurat li dak l-ispazju jgħaddi għand il-konvenut bhala parti integrali tal-konċessjoni enfitewtika. Kien proprju minhabba dan il-fatt li kien konvenjenti għall-konvenut li jistiva l-merkanzija fuq is-soffitt għaliex kien gie magħluq l-aċċess mis-Savoy Arcades;

L-atturi però għandhom il-fakoltà li jergħu jifthu dak l-ispazju mill-proprjetà tagħhom;

Illi a bazi tal-premess għalhekk l-esponent huwa ta' l-umili fehma li l-atturi huma proprjetarji ta' l-arja ossia l-ispazju sovrastanti s-soffitt li jinsab fil-hanut numru 268, Triq ir-Repubblika, il-Belt, u li l-konvenut ma għandu l-ebda dritt

jagħmel użu mill-istess arja stante li din ma kinitx kompriża fil-konċessjoni enfitewtika, anzi ġiet espressament eskluża bl-operat tal-klawsola 3 (x) tal-kuntratti fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri ddatat 19 ta' Lulju, 1983;

Fic-ċirkostanzi għalhekk l-esponent jikkonkludi li t-talbiet attriċi kif dedotti għandhom jiġu akkolti”;

Fil-fehma tagħha minn eżami ta' l-atti proċesswali jirriżulta li l-abbli Perit Legali għamel apprezzament korrett tal-fatti kif ukoll ta' nterpretazzjoni korretta lill-klawsola rilevanti tal-kuntratt ta' enfitewsi in kwistjoni;

Għalhekk, hija tal-fehma li għandhom jiġu adottati minnha tant il-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tar-relazzjoni peritali, u konsegwentement, għandha tilqa' t-talbiet attriċi”;

Il-konvenut *proprio et nomine* appella minn din is-sentenza u ssottometta illi l-konkluzjoni peritali li s-soffitt ma kienx ġie trasferit bhala parti ntegrali mill-hanut, kienet konkluzjoni erroneja. Il-konkluzjoni ta' l-Ewwel Qorti illi dan l-ispazju kien jifforma parti miċ-Cinema fil-lokal proprjetà ta' l-atturi *nomine* u li ma kinitx ġiet allura trasferita lill-appellant kienet konsegwentement skorretta fattwalment u fil-liġi. L-ispazju bejn is-soffitt u s-saqaf tal-ġebel tal-hanut kien spazju rregolari hafna u f'hafna partijiet minnu kien biss ta' għoli ta' ftit pulzjeri u in parti kien jiġi taht it-taraġ ta' dan iċ-Cinema. L-ispazju kien isegwi l-forma naturali tat-taraġ. L-importanti hu però li dan l-ispazju kollu kien jinstab kompletament segregat bil-ġebel mill-bqija tal-proprjetà ta' l-atturi u li jirriżulta ppruvat illi wara li nghatat il-konċessjoni enfitewtika, l-atturi *nomine* qatt ma kellhom aċċess għal dan l-ispazju filwaqt li l-konvenut mill-banda tiegħu dejjem kellu aċċess għalih minn fuq is-soffitt u dejjem użah, tant li kellu okkażjoni jibdel is-soffitt u

jkabbar dan l-ispazju. Is-sottomissjoni ta' l-appellant hija "illi s-saqaf tal-ġebel fil-parti l-baxxa u s-saqaf tat-taraġ fil-parti l-gholja jimmarka l-estensjoni tal-koncessjoni enfitewtika tal-konvenut";

L-appellati *nomine* jippretendu illi ma kienx minnu illi l-konvenut appellant kien fil-pussess ta' l-arja kkontestata. Jissottomettu illi l-arja ta' fuq is-saqaf tal-hanut giet eskluza *ex contractu* u dan kif jirriżulta mill-koncessjoni enfitewtika perpetwa li saret lill-appellanti mill-appellati. Ad insaputa ta' l-appellati, l-appellant qabad u fetah toqba fis-saqaf tal-hanut tiegħu biex b'hekk approprija għalih innifsu l-arja ta' fuq is-saqaf proprjetà ta' l-appellati meta huwa ma kellu ebda aċċess għalih stante li kienet totalment magħluqa u b'hekk eskluza mill-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika perpetwa u fil-pussess ta' l-appellat. Din il-Qorti ezaminat l-atti tal-kawża u l-implikazzjonijiet ta' fatt u ta' ligi li jirriżultaw mill-aggravju u waslet għall-konvinċiment li ma tistax taqbel mal-konsiderazzjonijiet u mal-konkluzjoni tal-perit legali nnominat mill-Ewwel Qorti u li ġew minnha minnha abbraccjati;

Jigi premess qabel xejn bhala fatt illi l-ispazju kkontestat hu bejn soffitt ta' l-injam, fil-verità *triply*, li kien ikopri l-arja kollha tal-hanut fil-mument meta saret il-koncessjoni enfitewtika u t-taht tat-taraġ li jipprovdi aċċess mill-ambjenti ta' isfel taċ-Cinema għall-ambjenti ta' fuq. Jirriżulta li dan it-taht tat-taraġ kien ġie permanentement magħluq bil-ġebel mal-ġenb tiegħu b'mod li allura ġie kkreat u ddelimitat l-ispazju kkontestat. Is-soċjetà appellata tippretendi li dan għamlitu biex tabbelixxi l-post però ssostni li qatt ma rrinunzjat għall-proprjetà ta' dak l-ispazju waqt li l-konvenut appellant isostni illi dak l-ispazju ngħalaq fi żmien meta saret il-koncessjoni enfitewtika perpetwa favur is-soċjetà minnu rappreżentata u konsegwentement dan l-ispazju kien inkluz fl-arja tal-hanut lilha koncess. Hu ppruvat ukoll illi f'xi żmien viċin meta saret



il-konċessjoni enfitewtika s-soċjetà konvenuta kienet iddeċidiet li tirranga l-hanut, tneħhi s-soffitt li kien hemm, biddlu b'iehor u rrangatu b'mod illi setgħet tutilizza l-ispazju bejn is-soffitt originali u l-ispazju allura moħbi bejn dak is-soffitt u t-taħt tat-taraġ appena deskritt. Is-soċjetà konvenuta ukoll ipprovdiet aċċess mill-hanut għal dan is-soffitt b'mod li tużah illum biex taħżen fih merkanzija u ilha hekk tużah għal hafna snin. Is-soċjetà appellata tghid li dan sar kollu ad insaputa tagħha u li appena rrealizzat dak li kien ġara hi rreklammat id-drittijiet tagħha ta' proprjetà fuq l-ispazju kkontestat;

Il-vertenza jidher li hi in parti arginata fuq interpretazzjoni tal-klawsola 10 tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika tad-19 ta' Lulju, 1983, li bih is-soċjetà appellata kkonċediet il-hanut *de quo* b'titolu ta' enfitewsi temporanja lis-soċjetà appellanti. Din il-klawsola taqra hekk:

*"The roof and any part thereof over the whole of the building in which shops are situated and the Cinema or any part thereof overlying said shops do not form part of this grant and are being reserved for the use of the grantor for any developments or business of the grantors as shall be determined. Any use that may be made of these said parts of the building by the grantee shall be without legal title and solely with the written consent of the grantors; and any tolerance by the grantors of such temporary use shall not under any circumstances be considered as a waiver of the grantors' rights under this clause";*

Il-perit legali kkunsidra illi l-ispazju illi jifforma l-meritu tal-vertenza jinsab proprju taħt it-taraġ ta' dak li kien jissejjah l-Upper Savoy li kien Cinema. Meta wieħed japplika dan il-fatt, fil-kontest tal-klawsola appena ċċitata, hu kien tal-fehma li dan l-ispazju ma jistax jifforma parti mill-konċessjoni enfitewtika

ghaliex kien evidenti li kien jifforma parti mis-*Cinema or any part thereof overlying said shops* u li allura ma kinitx tiffurma parti mill-koncessjoni u kienet riservata għall-użu tal-koncedenti. Din il-Qorti ma tarax li din hi nterpretazzjoni korretta tal-klawsola taht ezami u tifhem li din il-klawsola ma tistax tkun ta' wisq għajnuna għas-soluzzjoni bil-vertenza mingħajr u sakemm ma jkunx identifikat x'kien verament *ir-roof* tal-fond koncess mis-soċjetà appellanti. Dan għaliex is-soċjetà appellata koncedenti rriservat għaliha dawk il-partijiet mill-kumpless illi kienu *overlying the roof and any part thereof*. Dan ifisser illi l-perit legali u anke l-Ewwel Qorti qiesu illi *r-roof* tal-hanut koncess lill-appellant *nomine* kien is-soffitt ta' l-injam li kien ikopri l-arja kollha tiegħu. Issa din il-Qorti ma tistax taqbel ma' din is-sottomissjoni. Soffitt ta' l-injam hu ovvjament struttura temporanja li ma tistax titqies bhala li tiddetermina l-konfini ta' immobbli trasferit b'titolu ta' proprjetà kif hu dak ta' enfitewsi perpetwa. Ma jistax ikun hemm dubbju illi soffitt tax-xorta taht ezami u kostruzzjoni dekorattiva kienet intiza biss biex tagħti aspett uniformi u pulit lill-hanut. Il-kelma *roof* ma tistax ma tfissirx binja strutturali ta' xorta permanenti u mhux konċepibbli l-koncessjoni ta' titolu ta' proprjetà fuq fond li ma jkunx hekk strutturalment determinat jew determinabbli. Biżżejjed jingħad illi fiċ-ċirkostanzi taht ezami, is-saqaf tal-hanut kien liema kien, neċessarjament kellu jitqies li hu ta' proprjetà komuni għall-fond sottostanti - il-hanut u għall-fond sovrastanti - iċ-Cinema. Infatti, kieku kellu jiġi aċċettat għall-grazzja ta' l-argument biss illi kienet korretta l-interpretazzjoni illi ta l-perit legali u ċjoè illi kien is-soffitt illi kellu jiġi meqjus bhala s-saqaf tal-hanut koncess, kienu japplikaw għal din is-sitwazzjoni l-provvedimenti tal-Kodiċi Civili li jagħtu l-jedd lil kull persuna li tibni haġt jew bini fuq il-linja tal-konfini tal-fond tagħha (artikolu 434 tal-Kap. 16). Dan ukoll għaliex kull sid jista' jagħlaq il-fond tiegħu (artikolu 326 tal-Kap. 16). Gheluq li ma jistax ma jfissirx li jsir permezz ta' struttura ta' natura permianenti li tipprovdi għeluq u sigurtà.

Infatti, hu nkonċepibbli illi l-intenzjoni tal-partijiet meta sar il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika seta' kien illi l-fond trasferit bhala hanut ikun infatti kamra minghajr saqaf, kif hu komunement imfisser u aċċettat li kellu jkun. Saqaf li mhux biss jiddelimita b'ċertezza l-fond b'mod permanenti imma ukoll li jipprovd i sigurtà u sigurezza. Mill-banda l-oħra hi ferm aktar attendibbli u verosimili l-interpretazzjoni li qed tagħti l-Qorti lill-fatti taht eżami u ċjoè illi s-saqaf (*roof*) tal-hanut *de quo* kien fil-gran parti tieghu magħmul mit-taht tat-taraġ imsemmi u li l-ispazju tal-hanut konċess kien ukoll delimitat bl-egħluq li l-istess soċjetà konċedenti għamlet bil-hajt li din għalqet l-ispazju immedjatament taht it-taraġ. Infatti dan kollu hu ukoll assodat minn evidenza ċirkostanzjali li għandha tinghata valur. Hekk per eżempju jirrizulta ppruvat li mhux ikkontestat illi s-soffitt originali kien b'xi mod marbut mal-qiegh tat-taraġ li din il-Qorti qed tqis bhala li hu s-saqaf tal-hanut. Jirrizulta ukoll li xi parti mill-komunikazzjoni tas-servizzi tal-hanut kienu ukoll jinstabu f'dan l-ispazju kkontestat;

Ċirkostanzi dawn u oħrajn li jsaħhu l-konvinzjoni ta' din il-Qorti illi l-arja tal-hanut konċess in enfitewsi temporanja kienet ċertament tinkludi l-ispazju kkontestat u ma hemm xejn fl-atti x'jindika illi tali spazju kien eskluż. Għandu jkun ċar illi l-prova ta' dak li qed jippretendu l-atturi *nomine* kellha ssir minnhom u illi f'kull każ kull dubbju kellu jmur favur il-konvenut li jakkwista l-fond mhux biss il-għaliex il-presunzjoni kellha tkun illi min jakkwista l-immobbli jakkwistah entro l-konfini naturali tieghu kif strutturalment delineati b'mod permanenti imma ukoll għaliex iċ-ċirkostanzi kollha proprju juru li din kienet l-identifikazzjoni tal-fond oġġett tal-kuntratt taht eżami. Din il-Qorti ma għandhiex dubbju li ma kienet qatt l-intenzjoni tal-kontraenti illi l-hanut oġġett tal-kuntratt ma jkollux għelug b'saqaf strutturalment permanenti anke jekk irregolari jew li kienu jikkunsidraw is-soffitt ta' injam *triply* bhala li kien fatt fis-saqaf ta' l-istess hanut;

Ghal dawn il-motivi, l-appell qed jiġi milqugh u s-sentenza appellata rrevokata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-socjeta' appellata u konsegwentement it-talbiet attriċi qed jiġu miċhuda.

---