MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2017

Rikors Maħluf numru: 66/15LM

Edrichton Estates Limited (C 23156)

vs.

Noeline Janet Gibson (Passaport Ingliż Nru 702557241) u **Hermen Gerrit Leendert de Heer (Passaport Olandiż Nru M00259312)**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf tas-soċjetà attriċi **Edrichton Estates Limited** (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi"), debitament maħluf minn Anthony Demajo u ppreżentat fis-26 ta' Jannar, 2015, li jgħid:

1. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-2 ta' Awwissu, 1965 (ara dokument 'A' anness[1]) Dottor Antonio Demajo u d-ditta England Sant Fournier and Son Limited ikkonċedew a favur tan-Nutar Dottor Anthony Gatt u tal-ispiżjar John Anthony Gatt, b'effett mis-16 ta' Novembru, 1961, (a) b'titolu ta' enfitewsi perpetwa porzjon ta' sit fabbrikabbli li qiegħda f'Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar formanti parti tal-Plot numru 11 mit-territorju tax-Xagħra tal-kejl superfiċjali ta' 85 qasab kwadri u tmiss mix-Xlokk ma' triq ġdida proġettata, mill-Grigal ma' beni ta' Doctor William Joseph Rees u martu u mil-Lbiċ mal-porzjon tal-art deskritta fil-paragrafu (b), u (b) b'titolu ta' subenfitewsi temporanea għaż-żmien li fadal mill-konċessjoni oriġinarja li saret għal 50 sena dekorribbli mis-16 ta' Novembru, 1960, rinnovabbli kemm il-konċessjoni oriġinarja kif ukoll is-subkonċessjoni attwali għal perijodi sussegwenti ta' ħamsin sena l-waħda ad infinitum a fakoltà tas-subkonċessjonarji, il-porzjon ta' sit fabbrikabbli formanti r-rimanenti parti tal-Plot numru 11 mit-territorju Tal-"Imgħejmet" f'Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl superfiċjali ta' 26 qasab kwadri, tmiss mix-Xlokk mal-imsemmja triq proġettata, mill-Grigal mal-porzjon ta' sit deskritta fil-paragrafu (a) u mil-Lbiċ ma' beni ta' Joseph Gatt;*

2. *Illi skont l-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dokument 'A' anness) il-proprjetà msemmija hija marbuta b'ċerti kundizzjonijiet u fosthom hemm li l-bini fuq is-sit imsemmi ma jistax ikun għoli iktar minn żewġ sulari mil-livell tat-triq u ma jistax jeċċedi l-għoli ta' 27 pied (ara klawsola numru 8 tal-istess kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965[2]);*

3. *Illi b'kuntratt ieħor tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (ara dokument 'B' anness[3]) il-konċessjoni subenfitewtika temporanja appena msemmija f'paragrafu 1(b) hawn fuq ġiet prorogata fis-sens li ġiet modifikata u konvertita għal kull effett u buon fini tal-liġi bħala subenfitewsi perpetwa b'effett mid-data tal-konċessjoni oriġinarja ċioè mis-16 ta' Novembru, 1960 u bħala soġġetta għall-pattijiet u kondizzjonijiet kollha tal-istess konċessjoni oriġinarja u tas-subkonċessjoni fuq imsemmija barra t-terminu tas-subenfitewsi li ma baqax temporanju iżda sar perpetwu;*

[1] *A fol.* 8 sa 15 tal-proċess.
[2] *A fol.* 13 tal-proċess.
[3] *A fol.* 16 sa 25 tal-proċess.

4. *Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Bonello tal-24 ta' Ottubru tas-sena 2000 (ara dokument 'C' anness[4]) bejn in-Nutar Anthony Gatt u l-eredi u l-armla użufruttwarja tal-Ispiżjar John Gatt ġew diviżi l-beni formanti parti mill-blokk bl-isem "Windsor House" fi Triq il-Laċċi, Buġibba, San Pawl il-Baħar, konsistenti f'erba' appartamenti, żewġ garaxxijiet u żewġ store rooms u żewġ rampi waħda fuq kull naħa tal-blokk, liema blokk kien ġie mibni fuq il-plot numru 11 mit-territorju tal-Imgħejmet fuq deskritta, u permezz ta' dan l-istess kuntratt l-appartament internament numerat 4 mill-istess blokk ġie assenjat lis-suċċessuri fit-titolu tal-ispiżjar John Anthony Gatt;*

5. *Illi b'kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tal-14 ta' Diċembru, 2000 (ara dokument 'D' anness[5]) Carmelina Gatt (l-armla u l-użufruttwarja tal-Ispiżjar Gatt) u Kevin Gatt (l-uniku eredi tal-Ispiżjar Gatt) ittrasferew lil Alfred u Silvana Testa l-appartament internament immarkat numru 4 fil-blokk 'Windsor House' fuq deskritt soġġett għaċ-ċens u subċens annwu u perpetwu rivedibbli ta' Lm6.76 u dan il-bejgħ sar espressament soġġett għall-kundizzjonijiet kollha elenkati fil-kuntratti tat-2 ta' Awwissu, 1965 u tal-25 ta' Awwissu[6], 1966 tan-Nutar Paul Pullicino (Dokument 'A' u 'B' rispettivament), inkluż li l-bini ma jistax jeċċedi l-għoli ta' żewġ sulari mil-livell tat-triq u ma jistax jeċċedi l-għoli ta' 27 filata;*

6. *Illi b'kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-3 ta' Jannar, 2002 (ara dokument 'E' anness[7]) il-konjuġi Alfred u Silvana Testa biegħu u ttrasferew lill-intimati Noeline Janet Gibson u Hermen Gerrit Leendert De Heer l-imsemmi appartament internament immarkat numru 4 formanti parti mill-blokk fuq deskritt bl-isem 'Windsor House', fi Triq il-Lacci, Buġibba, liema appartament jikkonfina min-Nofsinhar ma' Triq il-Lacci, mill-Punent ma' beni tal-familja Vella jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mil-Lvant mal-bqija tal-blokk, kif soġġett għar-rata tiegħu ta' ċens annwu perpetwu u rivedibbli ta' Lm6.76 fis-sena;*

[4] *A fol.* 26 sa 36 tal-proċess.
[5] *A fol*. 37 sa 42 tal-proċess.
[6] Din kellha tiġi 25 ta' Frar, 1966.
[7] *A fol.* 43 sa 45 tal-proċess.

7. *Illi b'hekk l-intimati huma l-subenfitewti ta' parti mill-proprjetà formanti parti mill-enfitewsi kostitwita bl-att tat-2 ta' Awwissu, 1965 fuq imsemmi kif sussegwentement emendata bl-att tal-25 ta' Frar, 1966 fuq imsemmi;*

8. *Illi l-premess kuntratt tat-3 ta' Jannar, 2002 kien ukoll espressament soġġett għall-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratti tat-2 ta' Awwissu, 1965 u tal-25 ta' Awwissu, 1966*[8] *tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (Dokument 'A' u 'B' rispettivament), inkluż li l-bini ma jistax jeċċedi l-għoli ta' 27 pied, u inoltre l-intimati ddikjaraw ukoll illi huma kienu jafu b'dawk il-kundizzjonijiet u kienu qed jaċċettaw dawk l-istess kundizzjonijiet;*

9. *Illi jirriżulta li wara li nħareġ permess mill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar (PA 00043/08) approvat 27 ta' Frar, 2008 (ara anness Dokument 'F'*[9]*), l-intimati bnew washroom fuq il-bejt tal-istess proprjetà, liema washroom hija in eċċess tal-għoli stabbilit skont l-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 u konsegwentement bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika temporanja magħmula bl-istess kuntratt u kif sussegwentement permezz tal-imsemmi kuntratt tal-25 ta' Awwissu, 1966*[10] *konvertita għal waħda perpetwa taħt l-istess kundizzjonijiet tal-konċessjoni oriġinarja;*

10. *Illi s-soċjetà attriċi hija s-suċċessur fit-titolu tal-imsemmija Dottor Antonio Demajo u d-ditta 'England Sant Fournier and Son'. Dan peress li l-imsemmija Dottor Anthony Demajo u d-ditta 'England Sant Fournier and Son' biegħu u ttrasferew id-diretti u sub-diretti dominji relattivi lil Edrichton Development Company Limited in forza ta' żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tal-11 ta' Ġunju, 1967 u tat-13 ta' Ottubru, 1972 rispettivament (ara dokumenti 'G' u 'H' annessi*[11]*). Sussegwentement Edrichton Development Company Limited amalgamat ma' Edrichton Holdings Limited b'effett mis-16 ta' Marzu, 1989. B'effett mit-30 ta' Ġunju, 1988 Edrichton Holdings Limited ġiet diviża ai termini tal-Att dwar il-Kumpanniji bil-formazzjoni ta' sitt kumpanniji oħra li waħda minnhom kienet is-soċjetà rikorrenti Edrichton Estates Limited u b'att tan-Nutar Dottor Pierre Attard tat-13 ta' Awwissu, 1988 ġie dikjarat li d-dirett u subdirett dominju fuq premessi*

[8] Id-data korretta kellha tkun 25 ta' Frar 1966.
[9] *A fol.* 46 sa 49 tal-proċess.
[10] Id-data korretta kellha tkun 25 ta' Frar 1966.
[11] *A fol.* 50 sa 63 u 64 sa 83 tal-proċess rispettivament.

kif ukoll id-drittijiet residwi kollha (jew Residual Property Rights kif definiti fl-istess kuntratt) marbuta magħhom ġew assenjati lil Edrichton Estates Limited bis-saħħa tal-istess diviżjoni (ara inkartament hawn anness bħala dokument 'I' [12]*);*

11. *Illi għalhekk bħala direttarji u sub-direttarji tas-sit inkwistjoni r-rikorrenti għandhom kull interess li l-kundizzjonijiet tal-imsemmija konċessjoni enfitewtika jiġu rispettati;*

12. *Illi minkejja li l-intimati ġew interpellati anki permezz ta' ittra uffiċjali (ara inkartament anness bħala dokument 'J'*[13]*) sabiex ineħħu kwalsiasi kostruzzjoni li huma għamlu bi ksur tal-imsemmija kundizzjonijiet marbuta mal-konċessjoni enfitewtika tat-2 ta' Awwissu, 1965 kif emendata bl-atti tal-25 ta' Awwissu, 1966*[14]*, l-intimati baqgħu inadempjenti;*

13. *Illi għalhekk kellha ssir il-preżenti kawża;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna:

1. *Tiddikjara illi fir-rigward tal-appartament internament immarkat numru 4 bl-arja tiegħu fil-blokk imsemmi 'Windsor House', fi Triq il-Laċċi, Buġibba, liema appartament jikkonfina min-Nofsinhar ma' Triq il-Laċċi, mill-Punent ma' beni tal-familja Vella jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mil-Lvant mal-bqija tal-blokk, soġġett għaċ-ċens u subċens annwu perpetwu rivedibbli kif indikat fl-att tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-3 ta' Jannar, 2002 (Dokument 'E' anness), japplikaw il-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-2 ta' Awwissu, 1965 (Dokument 'A' anness) kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (Dokument 'B' anness) u in partikolari li l-bini ma jistax ikun għoli iktar minn żewġ sulari mil-livell tat-triq u ma jistax jeċċedi l-għoli ta' sebgħa u għoxrin (27) pied;*

---

[12] *A fol.*84 sa 90 tal-proċess.
[13] *A fol.* 91 u 92 tal-proċess.
[14] Id-data korretta kellha tkun 25 ta' Frar 1966.

2. *Tiddikjara li l-intimati għamlu jew għandhom kostruzzjoni fuq il-bejt tal-imsemmi appartament bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;*

3. *Tordna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, taħt is-sorveljanza ta' Perit nominand, ineħħi kwalsiasi kostruzzjoni fuq il-bejt tal-imsemmi appartament li saret bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;*

4. *Tawtorizza lir-rikorrenti biex fin-nuqqas jeżegwixxu huma tali xogħlijiet taħt is-sorveljanza tal-istess Perit nomanand a spejjeż tal-intimati;*

Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta' Jannar, 2010 annessa bħala dokument 'J'.

Bl-intimati inġunti minn issa għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti **Noeline Janet Gibson** u **Hermen Gerrit Leendert de Heer** (minn issa 'l quddiem "il-konvenuti"), fejn ingħad:

1. *Preliminarjament, hemm karenza ta' interess ġuridiku da parti tas-soċjetà rikorrenti u dan peress li ma jissusistux l-elementi neċessarji għall-eżistenza ta' tali interess, inkluż, iżda mhux limitatament, l-fatt li dawn it-talbiet huma inkapaċi li jipproduċu riżultat vantaġġjuż jew utili għas-soċjetà rikorrenti li lanqas ma ser tbati xi preġudizzju bil-bini tal-washroom. It-talbiet attriċi ser iservu biss bħala skuża ta' mezz ta' "estorsjoni" ta' somma flus eżorbitanti mingħand l-esponenti talli s-soċjetà ma tistitwix dawn il-proċeduri għad-demolizzjoni tal-washroom tal-esponenti;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost lanqas jeżistu r-rekwiżiti tas-servitù "altius non tollendi';*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi s-subenfitewta li immedjatament ippreċedew* (*recte*) *lill-esponenti Noeline Janet Gibson u Hermen Gerrat Leemdert de Heer huma Alfred u Silvana konjuġi Testa (ara dok."E" unit mar-Rikors promotur), li mhumiex parti fil-kawża, u għalhekk ir-relazzjoni ġuridika dwar it-titolu subenfitewtiku tal-esponenti hija bejn l-istess esponenti u l-awturi tagħhom il-konjuġi Testa, u dana salv għar-relazzjoni naxxenti mill-obbligu għall-ħlas tal-kanone. Illi għalhekk isegwi illi r-relazzjoni ġuridika hija "res inter alios acta" għas-Soċjetà rikorrenti u l-pretensjoni li qed tiġi vvantata hija fl-aħjar ipotesi riservata biss lill-konjuġi Testa jew lill-Uffiċċju Konġunt bħala l-padrun dirett;*

4. *Illi barra minn hekk, it-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha u dana peress illi huma bnew il-washroom inkwistjoni skont il-kundizzjonijiet imposti lilhom* (recte) *mill-MEPA u mingħajr l-opposizzjoni tal-Uffiċċju Konġunt;*

5. *Illi finalment jiġi rilevat illi l-imsemmija "height limitation" kienet ġiet imposta fil-kuntratt preċedenti sempliċement biex toffri protezzjoni lill-padrun dirett minn kwalsiasi effett li jista' jkollu minħabba r-regolamenti tal-bini imposti mill-Planning Authority Permits Board ta' dak iż-żmien, liema regolamenti ġew sussegwentement mibdula fejn ġie permess bini aktar għoli.*

6. *Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-14 ta' Diċembru, 2017, fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Illi s-soċjetà attriċi hija id-*dominus directus* tal-art fejn hu mibni l-appartament tal-konvenuti, 4, Windsor House, Triq il-Laċċi, Buġibba limiti ta' San Pawl il-Baħar. Meta l-konvenuti fit-3 ta' Jannar, 2002 kienu xtraw dan l-appartament mingħand il-konjuġi Alfred u Silvana Testa, fil-kuntratt kien hemm stipulat li l-konvenuti kellhom iħallsu ċens u subċens u li l-kuntratt kien suġġett għall-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratti ta' meta oriġinarjament kienet inxtrat l-art[15] li fuq parti minnha hemm mibni l-appartament, u fost dawn il-kundizzjonijiet, apparti kundizzjonijiet oħrajn rigwardanti ċ-ċens, *laudemium* eċċ, hemm proprju l-kundizzjoni lil hija ċentrali għall-vertenza odjerna, u ċioè dik li tinsab fil-klawsola 8(d):

[15] Il-kuntratt tal-akkwist datat 2 ta' Awwissu, 1965 kif sussegwentement korrett bil-kuntratt ta' 25 ta' Frar, 1966, iż-żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino.

> *"(d) The building on the said land cannot be higher than two storeys from road level, and may not exceed the height of twenty seven feet."*

Illi fis-27 ta' Frar, 2008 il-konvenuti kisbu permess mill-Awtorità ta' Malta dwar L-Ambjent u l-Ippjanar biex jibnu *washroom* fuq il-bejt u effettivament bnewha sa Jannar tal-2009 u għaldaqstant s-soċjetà attriċi istitwiet dawn il-proċeduri kontra lill-konvenuti minħabba allegat ksur tal-kundizzjoni stipulata fil-konċessjoni enfitewtika stante li bil-bini tal-*washroom* inqabeż il-limitu prefiss ta' mhux aktar minn żewġ sulari u ta' għoli ta' mhux aktar minn 27 piedi. F'din il-kawża s-soċjetà attriċi qiegħda titlob illi prevja d-dikjarazzjoni li l-konvenuti għamlu kostruzzjoni fuq il-bejt tal-appartament tagħhom, u dan bi ksur tal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 kif emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966, li din il-Qorti tordna t-tneħħija ta' kwalsiasi kostruzzjoni fuq il-bejt tal-imsemmi appartament, u fin-nuqqas tesegwixxu x-xogħlijiet hija taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi.

Illi konvenuti qajmu tliet eċċezzjonijiet preliminari u din is-sentenza hi limitata għar-rigward ta' dawn l-eċċezzjonijiet preliminari, u f'każ li kwalunkwe waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet tintlaqa', din il-kawża ma tkunx tista' tipproċedi ulterjorment.

Illi dawn it-tliet eċċezzjonijiet preliminari jittrattaw:

(1) Il-karenza ta' interess ġuridiku da parti tas-soċjetà attriċi meta istitwiet din il-kawża, prinċipalment minħabba n-nuqqas ta' wieħed mill-elementi rikjesti għall-interess ġuridiku, u ċjoè li t-talbiet attriċi mhux ser iġibu ebda vantaġġ jew utilità lill-istess soċjetà attriċi. Fi kliem l-istess konvenuti:

Preliminarjament, hemm karenza ta' interess ġuridiku da parti tas-soċjetà rikorrenti u dan peress li ma jissussistux l-elementi neċessarji għall-esistenza ta' tali interss, inkluż, iżda mhux limitatament, l-fatt li dawn it-talbiet huma inkapaċi li jipproduċu riżultat vantaġġjuż jew utili għas-soċjetà rikorrenti li lanqas ma ser tbati xi preġudizzju bil-bini tal-washroom. It-talbiet attriċi ser iservu biss bħala skuża ta' mezz ta' "estorsjoni" ta' somma flus eżorbitanti mingħand l-esponenti talli s-soċjetà ma tistitwix dawn il-proċeduri għad-demolizzjoni tal-washroom tal-esponenti.

(2) Illi lanqas jeżistu r-rekwiżiti tas-servitù *altius non tollendi.*

(3) In-nuqqas ta' relazzjoni ġuridika jew ness ġuridiku mal-konvenuti u fi kliem l-istess konvenuti:

Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi s-subenfitewta li immedjatament ipproċedew lil esponenti Noeline Janet Gibson u Hermen Gerrat Leemdert de Heer huma Alfred u Silvana konjuġi Testa (Ara dok."E" unit mar-Rikors promotur), li mhumiex parti fil-kawża, u għalhekk ir-relazzjoni ġuridika dwar it-titolu subenfitewtiku tal-esponenti hija bejn l-istess esponenti u l-awturi tagħhom il-konjuġi Testa, u dana salv għar-relazzjoni naxxenti mill-obbligu għall-ħlas tal-kanone. Illi għalhekk isegwi illi r-relazzjoni ġuridika hija "res inter alios acta" għas-Soċjetà rikorrenti u l-pretensjoni li qed tiġi ivvantata hija fl-aħjar ipotesi riservata biss lill-konjuġi Testa jew lill-Uffiċċju Konġunt bħala l-padrun dirett.

Provi u riżultanzi

Illi mill-provi mressqa mis-soċjetà attriċi, permezz tax-xhieda ta' **Anthony Demajo**[16], direttur tas-soċjetà attriċi, u permezz ta' provi dokumentali li kienu ppreżentati flimkien mar-Rikors Maħluf, jirriżulta kif illum is-soċjetà attriċi llum hija d-*sub-directus dominus* tal-art fejn hu mibni l-appartament tal-konvenuti. Fil-qosor, b'kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (kif sussegwentement emendat b'kuntratt ieħor tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tal-istess Nutar), Dr Antonio Demajo, flimkien mad-ditta England Sant Fournier and Son, ikkonċedew b'titolu ta' enfitewsi perpetwa u b'titolu ta' subenfitewsi temporanja żewġ porzjonijiet art, waħda mogħtija minnhom b'ċens oriġinali u l-oħra b'subċens, li fuqhom sussegwentement inbnew diversi strutturi ta' bini inkluż l-appartament tal-konvenuti. Dawn il-konċessjonijiet huma soġġetti għal diversi kundizzjonijiet, fosthom dik illi kwalsiasi bini fuq is-sit ma jistax ikun għoli aktar minn żewġ sulari mil-livell tat-triq u ma jistax jeċċedi s-27 pied.

Illi permezz ta' kuntratti tal-11 ta' Ġunju, 1967 u tat-13 ta' Ottubru, 1972[17] fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, l-imsemmija Dr Anthony Demajo u d-ditta England Sant Fournier and Son ittrasferew l-imsemmija dirett u subdirett dominji lil Edrichton Development Company Limited, liema kumpannija wara ġiet amalgamata mas-soċjetà Edrichton

[16] *A fol.* 107 u 108.
[17] *A fol.* 50 sa 63 u 64 sa 83 tal-proċess rispettivament.

Holdings Limited b'effett mis-16 ta' Marzu, 1989. Din tal-aħħar ġiet diviża f'sitt kumpaniji li waħda minnhom hija s-soċjetà attriċi. Kif jirriżulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard tat-13 ta' Awwissu, 1998, id-dirett u sub-dirett dominju derivanti mill-kuntratti tat-2 ta' Awwissu, 1965 u tal-25 ta' Frar, 1966 fuq imsemmija ġew assenjati ma' din id-diviżjoni lis-soċjetà attriċi Edrichton Estates Limited. L-istess soċjetà, għar-rigward ta' dik il-parti tal-art li kienet ingħatat b'subenfitewsi, is-soċjetà attriċi llum il-ġurnata hija l-unika *directus dominus* billi b'ċedola tat-12 ta' Novembru, 2010 fdiet iċ-ċens oriġinali mill-poter tal-Uffiċċju Konġunt u għalhekk illum il-ġurnata s-soċjetà attriċi għandha kemm id-dirett dominju kif ukoll is-subdirett dominju tal-art li kienet ġiet trasferita b'subenfitewsi fuq il-kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965.

Illi min-naħa l-oħra b'kuntratt tal-24 ta' Ottubru, 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Bonello, l-utilisti oriġinali li issa kellhom f'idejhom blokk appartamenti erett fuq is-sit enfitewtiku, iddividew l-appartamenti bejniethom u dak bin-numru 4 ġie assenjat lis-suċċessuri fit-titolu tal-Ispiżjar John Anthony Gatt. Dawn min-naħa tagħhom ittrasferew l-appartament lill-konjuġi Alfred u Silvana Testa b'kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tal-14 ta' Diċembru, 2000 u dan it-trasferiment sar espressament soġġett għall-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-kuntratti tat-2 ta' Awwissu, 1965 u tal-25 ta' Frar, 1966 fuq imsemmija u b'mod partikolari għar-restrizzjonijiet dwar l-għoli tal-bini.

Illi kif diġà ngħad, b'kuntratt tat-3 ta' Jannar, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, il-konvenuti akkwistaw l-appartament numru 4 mingħand il-konjuġi Testa, u għal darb'oħra dan it-trasferiment ġie espressament soġġett għall-kundizzjonijiet kollha stipulati fil-preċitati kuntratti tat-2 ta' Awwissu, 1965 u tal-25 ta' Frar, 1966.

Illi s-soċjetà attriċi pproduċiet l-irċevuta tal-*lawdemju* li l-konvenuti ħallsu lilha kif ukoll kopji ta' rċevuta ta' ċens li l-konvenuti kienu ħallsuha.[18] Ġiet ukoll esebita mis-soċjetà attriċi korrispondenza skambjata bejnha u l-konvenuti minn fejn jirriżulta illi għall-ewwel is-soċjetà attriċi kienet ittentat twaqqaf il-bini[19] li kien tiela' bil-permess tal-MEPA iżda bis-solita riserva fil-permess (permess nru 43/08) li l-permess qed jingħata *saving third party rights*.[20] Wara talbet li jitwaqqa' l-bini[21] li kien ogħla mil-livell permess mill-konċessjoni enfitewtika. Imbagħad is-soċjetà attriċi kienet ipproponiet bħala kompromess li sabiex tirrinunzja għall-imsemmija kundizzjoni fil-konċessjoni enfitewtika, il-konvenuti kellhom iħallsuha s-somma ta' €28,500.[22] Il-konvenuta **Noeline Janet Gibson**[23] ammettiet li hi u l-konvenut għamlu kontro-offerta ta' €5,000. Iżda l-partijiet ma waslux għal ftehim u l-konvenuti xorta komplew bl-iżvilupp tal-*washroom* u eventwalment lestewha.

---

[19] *A fol.* 119 u *a fol.* 182.
[20] *Vide* l-klawsola fil-permess *a fol.* 48 tal-proċess.
[21] *A fol.* 119.
[22] *Vide e-mail a fol.* 140 tal-proċess.
[19] *A fol.* 210.

Illi din il-Qorti, in vista tat-tliet eċċezzjonijiet preliminari li l-konvenuti ssollevaw u peress li kif inhu sew magħruf, min jallega jrid jipprova, *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat* u dan jgħidu ċar u tond ukoll l-artikolu 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ġie ritenut b'mod kostanti fis-sentenzi tal-Qrati tagħna[24], fl-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2015 ordnat l-inversjoni tal-provi.

Illi mill-provi ssottomessi mill-konvenuti jirriżulta illi huma kienu talbu l-approvazzjoni tal-Uffiċċju Konġunt għall-*washroom* proposta[25] u dan l-uffiċċju ma kellu ebda oġġezzjoni sakemm il-*washroom* proposta kienet proprjetà tal-istess konvenuti u hija koperta b'permess tal-MEPA.[26] Iżda l-konvenuti talbu u kisbu n-*no objection* tal-Uffiċċju Konġunt wara li kienu diġà bnew il-*washroom*. In kontroeżami **Rosario Galea**, ir-rappreżentant tal-Uffiċċju Konġunt, ma għarafx jgħid jekk l-appartament tal-konvenuti kienx mibni fuq dik il-parti tal-art li ġiet sussegwentement mifdija b'ċedola mis-soċjetà attriċi.[27] Difatti ċ-ċens dejjem tħallas mill-konvenuti lis-soċjetà attriċi.

Illi fix-xhieda tagħhom il-konvenuti **Noeline Janet Gibson**[28] u **Hermen Gerrit Leendert de Heer**[29], jikkonfermaw dak illi huwa evidenzjat fir-

[24] **Dr. H. Lenicker vs. J. Camilleri**, Prim' Awla, 31 ta' Mejju 1972, **Peter Paul Aquilina vs. Paul Vella**, Appell Inferjuri, 2 ta' Mejju 1995 u **Anthony Azzopardi u Carmel sive Charles Azzopardi eżerċenti l-kummerċ taħt l-isem Azzopardi Fisheries vs Lapsi Holdings Limited**, 19 ta' Jannar, 2015, Prim'Awla.
[25] *A fol.* 137 u *a fol.* 143.
[26] *A fol.* 150.
[27] Kopja ta' liema ċedola tinsab esebita *a fol.* 117 u 118 tal-proċess.
[28] *A fol.* 151 sa 153.
[29] *A fol.* 143.

ritratti esebiti mill-konvenuta[30], li hemm bini fil-viċinanzi tal-appartament tagħhom li hu ogħla mill-*washroom* tagħhom. Però ż-żewġ konvenuti jammettu illi ma kinux jafu ċ-ċirkostanzi ta' dan il-bini l-ieħor, jekk kienx suġġett għall-istess kondizzjonijiet li kellhom huma, jekk dawn kinux leħqu xi forma ta' arranġament mas-soċjetà attriċi jew jekk dan il-bini kienx żviluppat fuq art li tappartjeni lis-soċjetà attriċi bħala *directus dominus*.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali</u>

Illi dak illi għandha quddiemha l-Qorti f'dan l-istadju tal-kawża huma t-tliet eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti, li ser jiġu ttrattati proprju fl-ordni li ngħataw.

(1) <u>In-nuqqas ta' interess ġuridiku</u>

Dwar din l-eċċezzjoni l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jagħmlu riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Alex Eminyan *vs.* John Mousu *pro. et. noe.***[31] fejn ġie ritenut illi:

---

[30] *A fol.* 154 sa 161.
[31] AĊ., 28.02.1997, Kollezz. Vol. **LXXX1-II-p.429.**

"l-interess irid ikun reali u attwali u għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dritt li jappartjieni lill-attur u f'dan is-sens irid ikun personali. Irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abbużiv u illegali allegatament kommess mill-esponent u d-dannu jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Gladys Magri *et. vs.* Market Intelligence Services Co Ltd**[32] il-Qorti tal-Appell irribadiet illi l-interess ġuridiku:

(i) irid ikun attwali (jeżisti fil-mument li tiġi proposta l-azzjoni riferibbilment għal ksur ta' jedd u jibqa' jeżisti fil-kors kollu tal-kawża);

(ii) irid ikun dirett;

(iii) irid ikun leġittimu (konformi għal dritt tal-attur, u mhux biss interess);

(iv) irid ikun ġuridiku (interess li jadixxi l-Qorti biex jottjieni dak li jitlob);

(v) l-azzjoni trid tkun kapaċi li twassal lill-attur għall-otteniment ta' vantaġġ jew utilità;

(vi) għandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta' vjolazzjoni ta' xi dirtt li jappartjieni lill-attur;

(vii) il-kawża li jipproponi tkun tista' tipproduċilu riżultat utili jew vantaġġjuż għalih;

(viii) irid jiġi stabbilit in-ness ġuridiku bejn l-aġir abusiv u illegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-preġudizzju allegatament subit mill-attur konsegwenzjali għal tali aġir;

(ix) ma jistax ikun ipotetiku, għalkemm jista' jirreferi għal jedd morali jew suġġettiv.

---

[32] AĊ., 20.05.2009.

Illi min-naħa l-oħra s-soċjetà attriċi tagħmel referenza għas-segwenti:

> "Illi jinsab stabbilit fid-dritt ġudizzjarju ċivili illi l-interess hu l-miżura tal-azzjoni. In-nozzjoni tal-interess, għal dak li jirrigwarda l-attur, hija dik *"della utilità finale soggettiva della domanda giudiziale sul tema della asserita esistenza e violazione di un diritto"* (**Mortara, Manuale della Procedura Civile**, Vol. I, p.37). Dan l-interess għandu karattru personali, jiġifieri l-vjolazzjonijiet biss għad-drittijiet li jappartjenu lill-attur jawtorizzawh illi jeżerċita l-azzjoni. L-interess, ikun x'ikun, morali jew astratt, jew pekunjarju, irid ikun dejjem ġuridiku, jiġifieri korrispondenti għal-leżjoni ta' veru dritt; irid ikun dirett, jew derivanti minn kawża korrelattiva għall-persuna li taġixxi, kif ukoll leġittimu u attwali." (**Giuseppe Camilleri *et. vs.* Giuseppe Sammut *et.*** – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 7 ta' Jannar, 1953).

Illi ngħad ukoll illi l-attwalità tal-interess tfisser illi l-interess:

> "irid jrid joħroġ minn stat attwali ta' ksur ta' jedd, liema ksur ikun jikkonsisti f'kundizzjoni pożittiva jew negattiva li xxejjen jew tipprova ġġib fix-xejn dritt li jappartjeni lid-detentur jew li lilu jkun mistħoqq." (ara **Anna Attard *et. noe*. *vs.* Rev. Patri Serafin Abela *noe. et.*,** Prim Awla, 12 ta' Diċembru, 2001 u **Cecil Pace *et. noe. vs.* Emanuel A. Bonello *pro. et. noe.*,** Qorti tal-Appell, 24 ta' Settembru, 2004.

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **J. Muscat *et. vs.* R. Buttigieg *et.***:[33]

> "L-interess irid ikun a) ġuridiku, jiġifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi tal-eżistenza ta' dritt u l-vjolazzjoni tiegħu; b) dirett u personali: fis-sens li huwa dirett meta jeżisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi tagħha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, ħlief fl-azzjoni popolari; ċ) attwali fis-sens li jrid joħroġ minn stat attwali ta' vjolazzjoni ta' dritt, jiġifieri l-vjolazzjoni attwali tal-liġi trid

[33] Q.A., 27.03.1990 - Vol. **LXXIV.iii.481.**

tikkonsisti f'kondizzjoni pożittiva jew negattiva kontrarja għall-godiment ta' dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Illi fil-fatt, fil-kawża **Emilio Persiano *vs.* Il-Kummissarju tal-Pulizija noe.**[34] il-Qorti qalet hekk:

"Illi għal bosta snin il-Qrati tagħna fissru li l-elementi meħtieġa biex isawru interess tal-attur f'kawża huma tlieta, u jiġifieri li l-interess irid ikun ġuridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B'tal-ewwel, wieħed jifhem li dak l-interess għandu jkollu mqar iż-żerriegħa tal-eżistenza ta' jedd u l-ħtieġa li tilqa' għal kull attentat ta' ksur tiegħu minn ħaddiehor. Dan l-interess m'hemmx għalfejn ikun jissarraf fi flus jew f'valur ekonomiku."[35]

Illi minbarra dawn l-elementi, ġie mfisser ukoll li biex wieħed ikollu interess li jiftaħ kawża, dak l-interess (jew aħjar, il-motiv) tat-talba għandu jkun konkret u jeżisti fil-konfront ta' dak li kontra tiegħu t-talba ssir.[36]

Illi fis-sentenza **Michelangelo Bond *vs.* Carmelo Mangion *et.*[37]** ġie spjegat li:

"Fost ir-rekwiżiti tal-interess ġuridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali, ċjoè dak li Mortara jiddefinixxi bħala, "*La utilità finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e violazione di un diritto*". Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi

---

[34] P.A., 18.01.2001.
[35] Ara pereżempju **Falzon Sant Manduca *vs.* Weale**, Q.A., 09.01.1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11.
[36] Ara, pereżempju **Francis Tonna *vs.* Vincent Grixti**, P.A., 13.03.1992, Kollezz. Vol LXXV1.iii.592.
[37] A.Ċ., 27.05.1991.

li tipproduċi riżultat vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha jew jekk ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta."[38]

Fis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Micallef *vs.* Peter Mifsud *et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-11 ta' Jannar 2006 intqal hekk:

"F'kawża fil-"*Ripertorio dell Foro Italiano*"/1972, f'kummenti dwar l-artikolu 100 tal-Proċedura Ċivili li jirrigwarda l-interess, issemmiet il-kawża **Soċietà Spemo vs. Soċietà Egreria** (Nru. 112 Cass. 6 ta' Ottubru, 1972 numru 2884) fejn ingħad, "*L'interesse ad agire richiesto dall'articolo 100, cpc, consiste nell'esigenza di ottenere un risultato ultile, giuridicamente apprezzabile e non conseguilible senza l'intervento del guidice … .*"

L-istess ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Attard *et. vs.* Paul Baldacchino *et.***[39] Din l-aħħar sentenza fil-fatt tiddeskrivi l-interess ġuridiku bħala dak "li jissarraf fi pretensjoni ta' eżerċizzju ta' dritt kontra l-persuna ċitata."

Illi kif jgħid il-**Mattirolo**:

"*L'azione compete soltanto a tutela dei diritti; l'interesse è la molla che la mette in esercizio. Quindi, se l'interesse è scompagnato dal diritto, non vi ha azione, non giudizio possibile; così che, per istituire un giudizio, non basta che un fatto d'altri pregiudichi i nostri interessi, ma occorre che questo fatto arrechi un danno giuridico, che non esiste se non è 'injuria datum', se cioè non è prodotto da chi, esorbitando dalla sfera del diritto proprio, offende un nostro diritto.*"[40]

[38] Ara wkoll **Giulia Maria Millard *vs.* George Said *et. noe.***, Qorti tal-Appell Superjuri [LXXII-I-II-299].
[39] A.Ċ., 05.10.2001.
[40] Ara **Albert Calleja *vs.* Orazio Micallef,** A.Ċ., 01.04.1992.

Illi l-konvenuti jsostnu illi s-soċjetà attriċi tfalli f'dak li hu interess ġuridiku minħabba li ma tgħidx x'dannu jew preġudizzju sofriet bil-bini tal-*washroom.* Is-soċjetà attriċi ma ressqet ebda prova li hija proprjetarja ta' xi bini li minħabba l-imsemmija *washroom* se jitlef xi veduta. Abbażi ta' dawn l-asserzjonijiet il-konvenuti jaslu għall-konklużjoni li l-uniku skop tas-soċjetà bl-azzjoni bil-pożizzjoni li ħadet fil-konfront tagħhom u tal-*washroom* mibnija minnhom huwa dak ta' 'estorsjoni' ta' flus, u ċjoè t-talba għall-ħlas tas-somma €28,500, liema pretensjoni ta' dritt mhijiex protetta mil-liġi u allura tfalli anki f'dan ir-rigward.

Illi min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi tikkontendi illi l-interess ġuridiku tagħha jitnissel mill-fatt illi hija titolari tal-kundizzjoni kuntrattwali mertu tal-kawża, tant huwa hekk illi f'dawn il-proċeduri hija qiegħda tikkontendi illi bil-bini tal-*washroom* il-konvenuti wettqu vjolazzjoni ta' dan id-dritt reali tagħha. Is-soċjetà attriċi jssostni wkoll li l-konvenuti jallaċjaw mal-frażi li s-soċjetà attriċi bl-azzjoni tagħha mhux ser ikollha riżultat vantaġġjuż u utili u twieġeb għal dan billi tgħid illi dan il-vantaġġ hu proprju fl-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali li trid tiġi protetta bl-azzjoni odjerna 'l għaliex l-utilità tal-interess ġuridiku hija waħda ta' dritt ossija utilità ġuridika u mhux waħda li neċessarjament tissarraf f'xi gwadan materjali.

Illi l-Qorti sejra teżamina din l-eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku għar-rigward biss ta' dawk l-elementi rikjesti li skont il-konvenuti huma karenti u ċjoè (I) li l-azzjoni odjerna mhijiex kapaċi twassal lis-

soċjetà attriċi għall-kisba ta' vantaġġ jew utilità u (II) li l-hekk imsejħa 'estorsjoni' allegata mill-konvenuti ma taqax taħt dawk id-drittijiet li l-liġi trid li jiġu protetti.

Fl-ewwel lok kull persuna għandha d-dritt li tipproteġġi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà li tippossjedi. Jekk ma tridx li titlaq minn idejja drittijiet reali li jiffurmaw parti mill-proprjetà tagħha, ma tistax tiġi mġiegħla tagħmel dan sakemm ma jkunx hemm liġijiet partikolari li huma neċessarji f'soċjetà demokratika li jkunu jimponu dan l-obbligu. F'dan il-każ ma hemm xejn xi jżomm lis-soċjetà attriċi milli tipproteġi l-kundizzjoni li l-predeċessuri tagħha fit-titolu kienu kkuntrattaw favur tagħhom. Il-konvenuti jagħmlu premessa skorretta meta sejħu l-apprezzament li s-soċjetà attriċi għamlet tad-dritt tagħha bħala 'estorsjoni', meta fir-realtà assolutament dan mhuwiex il-każ. Kif diġà ngħad, sakemm ma jkunx hemm xi liġi partikolari bħal pereżempju dik li tirregola l-esproprjazzjoni fl-interess pubbliku li timpinġi fuq id-dritt pretiż, id-direttarju jew sub-direttarju għandu dritt jattribwixxi l-valur li jrid hu lill-proprjetà tiegħu u lid-drittjiet reali fuq tali proprjetà. Il-protezzjoni tad-dritt innifsu bil-proċeduri li ġew istitwiti huwa proprju l-vantaġġ jew utilità li attur jottjeni jekk ikun rebbieħ fil-kawża. Ma tagħmilx differenza kemm l-attur ikun qiegħed jippretendi għal tali dritt, jekk ikunx jixtieq li dak id-dritt iżommu għalih u li jitilqu biss minn idejh meta jirrealizza s-somma eżorbitanti li jkollu f'moħħu, anki jekk diffiċilment se jsib lil xi ħadd li lest iħallas biex jissodisfa l-aspettattivi għoljin tiegħu. Dankollu l-attur jista' jarah għall-affari tiegħu u ma jkun

qed iwettaq l-ebda illegalità jekk jagħmel dan, l-istess bħal meta xi ħadd irid ibiegħ biċċa art u ma jkunx irid jitlaqha minn idejh sakemm ma jġibx tagħha l-prezz li jkollu f'moħħu bħala korrispettiv, hu kemm hu esaġerat. F'dan il-każ lanqas ma jista' jingħad illi s-soċjetà attriċi qiegħda tmur kontra xi *planning policies* għax kif diġà ntqal, kull permess u kull *planning policy* huwa soġġett għad-drittijiet ta' terzi li joħorġu minn servitujiet u drittijiet oħra fuq il-proprjetà.

Illi għaldaqstant il-Qorti ma tarax li hemm xi element rikjest mill-ġurisprudenza tagħna li huwa nieqes fl-interess ġuridiku tas-soċjetà attriċi. Għalhekk filwaqt li tqis illi għandha tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti, ser tgħaddi issa biex teżamina t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti.

(2) <u>Ma jeżistux ir-rekwiżiti tas-servitù *altius non tollendi*</u>

Illi l-konvenuti jikkontendu illi s-soċjetà attriċi ma għamlitx il-prova li hija tippossjedi xi proprjetà fuq wara tal-bini li tħares għal fuq l-appartament tal-konvenuti u għaldaqstant hemm nieqes element essenzjali għal tali servitù.

Illi min-naħa tagħha s-soċjetà attriċi jsostni fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha illi mill-provi in atti jirriżulta illi soċjetà attriċi għandha

proprjetajiet oħrajn fl-akkwati u li għandhom l-istess kundizzjonijiet tal-għoli.

Tqis illi mill-provi li jinsabu in atti ma jirriżultax fil-fatt illi s-soċjetà attriċi għamlet din il-prova.

Tqis illi fis-sentenza fl-ismijiet **Estates Limited *vs.* Munro Phillips and Company Limited *et.***[41] ġie ritenut li kundizzjoni enfitewtika dwar l-għoli permissibbli kienet għadha tappartjeni lis-soċjetà esponenti biex tenforzaha minkejja li l-proprjetà kienet ġiet trasferita lil terzi, u l-Qorti naqset biss milli tenforza dik il-kundizzjoni għar-raġuni li qieset li laħqu għaddew iktar minn 30 sena minn meta l-kundizzjoni kienet ġiet infranta.

Illli fil-każ odjern ma hemm ebda kwistjoni ta' preskrizzjoni stante li s-soċjetà attriċi aġixxiet mill-ewwel b'ittra uffiċjali kontra l-konvenuti u segwietha b'kawża, u għalhekk bl-istess raġunament ċertament li s-soċjetà attriċi għandha d-dritt tenforza l-kundizzjoni enfitewtika dwar l-għoli.

Illi il-Qorti mhijiex konvinta li kif inhi fformulata l-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali li ġiet ikkostitwita bħala servitù ta' *altius non tollendi*, fiha dawk l-elementi rikjesti mil-liġi sabiex jiġi kkostitwit tali servitù. L-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali tgħid li ma jistax jittella' bini ta' aktar minn żewġ sulari mil-livell ta' triq u dan ma jistax ikun ogħla minn 27

[41] Qorti tal-Appell, 31.10.2007.

pied. Imma l-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali ma tagħmilx riferiment għal xi fond dominanti. F'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament preseduta fl-ismijiet **Tarcisio Galea *et. vs.* George Borg *et.,*** [42]:

"F'sentenzi li ngħataw mill-Qorti tal-Appell fil-kawżi:-

- **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani *et. vs.* Hubert Mifsud** deċiża fit-22 ta' Novembru, 1995;[43]
- **Salvino Testaferrata Moroni Viani *et. vs.* Carmelo Caruana & Co Limited *et.*** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2004;[44]

il-Qorti għamlitha ċara li kundizzjonijiet simili huma ħolqien ta' servitu.

F'dawk il-kawżi l-kuntratti kienu ta' enfitewsi. Fit-tieni sentenza l-qorti għamlet riferenza għall-Artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li servitù huwa wkoll jedd sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid, li f'dak il-każ kien l-għoli tal-bini. Ma hemm xejn li jista' jwassal lill-Qorti għal xi konklużjoni differenti.

L-atturi jsostnu li l-kuntratt tad-29 ta' Mejju, 1976 ħoloq servitu ta' *altius non tollendi*. L-Artikolu 400 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-

"(1) Is-servitù hija jedd stabbilit għall-vantaġġ ta' fond fuq fond ta' ħaddiehor, sabiex isir użu minn dan il-fond ta' ħaddiehor jew sabiex ma jitħalliex li sidu juża minnu kif irid.

(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitu jissejjah fond serventi; u l-fond li għall-vantaġġ tiegħu s-servitù tiġi maħluqa jissejjaħ il-fond dominanti."

Il-Qorti hi tal-fehma li dak li jingħad fi klawżola numru sebgħa (7) m'huwiex suffiċjenti għall-ħolqien ta' servitù *altius non tollendi*. Il-Qorti tapprezza li il-

---

[42] P.A., 22.06.2012.
[43] F'dan il-każ il-limitazzjoni kienet tirrelata għal kejl superfċijali li seta' jiġi żviluppat u l-kejl li kellu jkun ġnien.
[44] Limitazzjoni li kif sewwa rriteniet l-ewwel Qorti anke fuq l-iskorta tas-sentenza **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani *et. vs.* Hubert Mifsud** deċiża minn din il-qorti fit-22 ta' Novembru, 1955 fuq ċitata, kienet tikkostitwixxi servitù predjali." F'dan il-każ il-limitazzjoni kienet fl-għoli tal-bini.

partijiet f'kuntratt m'għandhom l-ebda obbligu li jagħmlu użu minn kliem partikolari għall-ħolqien ta' servitù. Fi kliem il-liġi stess, servitù tinħoloq għall-vantaġġ ta' fond ieħor, u dan hu element essenzjali. Il-Qorti taqbel mat-teżi li f'dan il-kuntest hu essenzjali li jissemmew il-fond dominanti u dak servjenti. Dawn iż-żewġ fondi għandhom ikunu determinabbli b'ċertezza mill-kuntratt li bih tinħoloq servitù.[45] Fin-nuqqas it-titolu ma jistax iservi biex titnissel servitù.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawża **Anthony Darmanin *vs.* Spiridione Zammit *et.*** deċiża fl-20 ta' April, 1995 ġie osservat:-

"Jibqa' naturalment validu però dak li ntqal qabel, u biex ikun hemm ir-rabta fuq kull min jissuċċiedi l-proprjetarji tal-fond servjenti, irid dejjem ikun hemm il-fond dominanti li l-fond tagħhom għandu jservi. Dan l-aħħar element, di più, irid jirriżulta minn reġistrazzjoni fir-Reġistru Pubbliku – artikolu 458 Kap. 16. Din in-nota tar-Reġistru Pubbliku, tal-eżistenza ta' servitù, ma setgħet qatt issir proprju għaliex il-kuntratt tat-30 ta' April, 1971 ma ikkostitwietx dik is-servitù ta' *altius non tollendi* għaliex biex din tiġi kostitwita jrid dejjem jissemmew iż-żewġ fondi li għalihom dik is-servitù hija riferibbli."[46]

Din il-Qorti taqbel ma' din it-teżi fis-sens illi l-imsemmija kundizzjoni kuntrattwali hi karenti minn element essenzjali u l-istess titolu ma jistax joħloq is-servitù tal-*altius non tollendi*. Għaldaqstant qiegħda tilqa' din it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti stante li s-soċjetà attriċi ma urietx illi hija sid ta' xi proprjetà fuq wara tal-appartament tal-konvenuti li jeħtieġilha li b'xi mod tiġi mħarsa bis-servitù tal-*altius non tollendi*.

---

[45] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell hawn fuq ċitata tas-6 ta' Ottubru, 2000.

[46] F'sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana fl-20 ta' Mejju, 2008 **numru 12766**, ingħad:- "*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 è sufficiente che dalla clausola contrattuale relative 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** **"***Poichè i modi di costituzione delle servitù sono tipici, nel caso di costituzione negoziale delle servitù, pur non essendo necessario l'uso di formule specifiche, è necessario che risultino senza incertezze o siano determinabili in base a prefigurati elementi oggettivi, gli estremi idonei a dimostrare il reale intento delle parti, quail 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 di esercizio della stessa.*"

F'dan l-istadju jkun inutli li din il-Qorti tindaga u tippronunzja ruħha dwar jekk hemmx relazzjoni ġuridika neċessarja meta l-istess azzjoni attriċi tfalli bit-tieni eċċezzjoni hawn fuq imsemmija.

Decide

Għar-raġunijiet suesposti l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej billi:

(i) Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti;

(ii) Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti u tiddikjara għalhekk li m'hemmx lok għalfejn tiddetermina t-tielet eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti;

(iii) Tiċħad għaldaqstant it-talbiet tas-soċjetà attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà attriċi.

Moqrija.