



**PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI**  
**IMHALLEF**  
**ONOR. CHRISTIAN FALZON SCERRI**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Settembru, 2021**

**Rikors Maħluf Nru: 945/10/CFS**

***EDRICHTON ESTATES LIMITED (C-23156)***

**VS.**

***A&A PROPERTIES LIMITED (C-7576)***

**Il-Qorti:**

1. Din hija sentenza finali dwar it-talbiet tal-kumpannija attriċi u dwar l-eċċezzjonijiet kollha li fadal tal-kumpannija konvenuta, wara li l-atti kienu reġgħu ntbagħtu lura lil din il-qorti b'sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Mejju, 2021;

***Dahla***

2. B'rikors maħluf imressaq fl-**20 ta' Settembru, 2010**, il-kumpannija attriċi ("Edrichton Estates Limited") fissan illi l-*bungalow* tal-kumpannija konvenuta, jgħifieri, 5, Villa Santa Maria, Triq it-Tartarun, fil-Qawra, fiha kostruzzjonijiet li jiksru l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April, 1966;

3. Fil-qosor, il-kumpannija rikorrenti tixli li fuq l-art subenfitewtika nbnew garaxx, pixxina u ambjenti oħra f'daqs u f'żona tal-art li ma kienx permess skont il-kuntratt u kif ukoll, li tellgħet ħajt diviżorju madwar il-villa, b'għoli li huwa aktar minn dak li kien aċċettat skont il-kuntratt;
4. Minħabba f'hekk hija talbet lil din il-qorti sabiex:

*«1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-garage f'semi-basement level ġie mibni fis-side curtilage, kif ukoll is-swimming pool u ambjenti oħra oltre t-33.33% coverage ta' l-istess plot, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali ossia tal-kuntratt tal-2 ta' April, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar li minnu l-intimat jidderiva t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà ossia l-bungalow magħrufa b'ħala Villa Santa Maria ġja Villa Aliela, ġja Solitaire, numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Ġdida bla isem, f'Ta' Buleben, Qawra, u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt fuq imsemmi.*

*2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-ħajt diviżorju illi jiċċirkonda Villa Santa Maria, Triq it-Tartarun, Qawra, ġie mibni f'livell iktar ogħli minn 4 piedi mil-livell tal-ġnien u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti tat-trasferimenti fuq imsemmija.*

*3. Tikkundanna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju jiddemolixxu l-garaxx f'semi-basement level u s-swimming pool u l-ambjenti l-oħra kollha li nbnew f'Villa Santa Maria, Triq it-Tartarun, Qawra, fis-side curtilage, u oltre minn 33.33% coverage tal-plot mibjugħa fejn illum tinsab mibnija l-imsemmija Villa, bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt tat-2 ta' April, 1966, fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar, minn fejn jidderiva t-titolu ta' l-intimati, u dan taħt is-sorveljanza ta' Perit u Arkitett nominat għal dan l-iskop.*

*4. Tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu li l-ħajt diviżorju li jiċċirkonda Villa Santa Marija, fi Triq it-Tartarun, Qawra u dan minn erbgħa piedi mil-livell tal-ġnien 'il fuq, u dan a tenur ta' l-istess kuntratti fuq riferiti u taħt is-sorveljanza ta' Perit Arkitett nominat għal dan l-iskop.*

*5. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jagħmel dawk ix-xogħolijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni tas-semibasement, swimming pool u ambjenti oħra, kif ukoll għat-tneħħija tal-ħajt diviżorju mil-livell ta' erbgħa piedi 'l fuq li jiċċirkonda Villa Santa Marija, Triq it-Tartarun, Qawra, li nbnew bi vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kontrattwali*

*fuq riferiti u liema xogħolijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' perit Arkitett nominat għal dan l-iskop.*

*Bl-ispejjeż, kompriži dawk ta' l-ittra uffiċjali tal-15 ta' April, 2010, u bl-ingunzjoni ta' l-intimat għas-subizzjoni.»*

5. Il-kumpannija konvenuta ("A & A Properties Ltd") ipprezentat risposta maħlufa fil-**15 ta' Ottubru 2010** u fiha ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

*«1. Primarjament b'riferenza għar-raba' premessa<sup>1</sup> fir-rikors ġuramentat promotur tal-kawża odjerna s-soċjetà attriċi trid l-ewwel tipprova l-interess ġuridiku tagħha fil-kawża odjerna u li l-ġudizzju huwa integru, u fin-nuqqas is-soċjetà esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

*2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà attriċi trid ukoll tipprova l-interess ġuridiku fil-kawża odjerna billi tipprova li hija sid ta' proprjetà li tikkonfina mal-proprjetà tas-soċjetà esponenti u b'hekk tista' tibbenefika mis-servitù li qed tippretendi li tgawdi, u fin-nuqqas is-soċjetà esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

*3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, is-soċjetà attriċi trid ukoll tipprova l-interess ġuridiku fil-kawża odjerna billi tipprova li hija tista' b'xi mod ieħor tibbenefika mis-servitù li qed tippretendi li tgawdi, u fin-nuqqas is-soċjetà esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

*4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-ġudizzju ma huwiex integru stante li s-sidien tal-ħajt diviżorju proprjetà komuni tas-soċjetà esponenti u ta' terzi ignoti, li fir-rigward tiegħu s-soċjetà attriċi qed tilmenta li ġiet miksura obbligazzjoni allegament assunta mis-soċjetà esponenti, għandhom wkoll jkunu parti fil-ġudizzju;*

---

<sup>1</sup> Ir-raba' premessa tar-rikors maħluf taqra hekk:

*«Illi bil-kuntratt tat-2 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar l-ante kawża tal-mittenti ossia Edrichton Development Company Limited u P.A.M. Malta Limited ittrasferixxa lill-istess Enid Mary Parsons b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa l-fond fuq imsemmi soġġett għall-kundizzjonijiet segwenti ossia fi klawsola 4 illi l-enfitewta ma setgħax jibni l-fond aktar ogħli minn 15-il pied mil-livell tat-triq u kellu jibni fuq 33.33% tal-art lilu konċessa billi jħalli side curtilage ta' 15-il pied madwar l-istess villa kif ukoll ai termini ta' klawsola 5 tal-istess kuntratt il-boundary wall ma kellux ikun ogħla minn 4 piedi mil-livell tal-ġnien.»*

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2141 tal-Kodiċi Ċivili;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 481 tal-Kodiċi Ċivili;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost is-soċjetà attriċi għandha l-ewwelnett tesebixxi elenku dettaljat li juri l-allegati ambjenti oħra li saru bi ksur tal-kuntratt datat it-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disgħa mija u sitta u sittin (1996) fl-atti tan-Nutar George Cassar. Konsegwentment is-soċjetà esponenti qiegħda minn issa tirriżerva illi tressaq eċċezzjonijiet ulterjuri u li jistgħu jkunu meħtieġa wara li tali elenku jiġi esibit;

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost kif ser jiġi ppruvat fil-mori tas-smiegħ ta' dan ir-rikors, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu, miċhuda bl-ispejjeż, u dan għas-segwenti raġunijiet u cioè;

a. Illi s-soċjetà esponenti qatt ma kissret l-obbligi kuntrattwali tagħha għal dak li jirrigwarda l-proprjetà minnha akkwistata permezz tal-kuntratt datat id-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disgħa mija u sitta u disgħin (1996) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (Dok. "AD1." esibit mis-soċjetà attriċi mar-Rikors promotur);

b. Ma saret l-ebda "building" bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li saret permezz tal-kuntratt datat it-tnejn (2) ta' April tas-sena elf disgħa mija u sitta u sittin (1966) fl-atti tan-Nutar George Cassar;

c. Illi f'kwalunkwe każ, għal dak li jirrigwarda l-ħitan komuni, is-soċjetà esponenti hija dejjem marbuta li żżomm mal-provvedimenti tal-artikolu 408 tal-Kodiċi Ċivili;

d. Illi għal dak li jirrigwarda l-garaxx dana fil-fatt huwa "basement garage" allura ma sarx bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar, anzi difatti kif ser jirriżulta dan sar fiż-żmien ta' l-istess kuntratt tan-Nutar George Cassar;

e. Illi ma ġie installat l-ebda "swimming pool" bi ksur tal-

*kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar di fatti dan is-"swimming pool ma huwiex aktar għoli mil-livell ta' l-art tal-ġnien;*

*f. Illi kwalunkwe xogħol u titjib li setà sar fil-fond proprjetà tas-soċjetà esponenti mertu ta' din il-kawża sar mingħajr ma għamel dannu lis-soċjetà rikorrenti;*

*10. Salv eċċezzjonijiet oħra»*

6. **Fit-8 ta' Ġunju, 2011**, il-kumpannija konvenuta ressqet it-tieni risposta maħlufa tagħha li taqra hekk:

*«1. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra tas-soċjetà eċċipjenti l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili (Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

*2. Salv eċċezzjonijiet oħra.»*

7. **Fid-29 ta' Ottubru, 2015**, il-kumpannija konvenuta ressqet it-tielet risposta maħlufa tagħha u din id-darba hija sostniet hekk:

*«1. Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra tas-soċjetà eċċipjenti l-istess soċjetà esponenti teċċepixxi ulterjorment li t-talbiet attriċi huma preskritti u perenti minħabba l-preskrizzjoni akkwizittiva stabbilita fl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 15 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk it-talbiet attriċi kollha m'humix azzjonabbli u għandhom jiġu riġettati interament. Dan hu peress illi s-soċjetà esponenti akkwistat il-proprjetà mertu tal-kawża odjerna fl-istat li kienet u skond il-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt ta' l-akkwist datat id-dsatax (19) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u sitta u disgħin (1996), kopja ta' liema kuntratt ġiet annessa mar-rikors promotur tal-kawża odjerna u hija hemm immarkata bħala Dok. "AD1" u għal kull buon fini din qed terġa' tiġi ppreżentata ukoll bħala Dok. "AD1" flimkien ma' kopja tan-nota ta' l-insinwa relattiva datata d-29 ta' Frar 1996 li qed tiġi mmarkata bħala Dok. "N1". Appuntu għalhekk tikkonkorri l-preskrizzjoni akkwizittiva preċitata (anke fuq it-termini u kundizzjonijiet li japplikaw għall-proprjetà mertu tal-kawża odjerna versu kwalsiasi dominus directus) a favur tas-soċjetà esponenti u għalhekk id-dritt ta' proprjetà tas-soċjetà esponenti għal dak li*

*għandu x'jaqsam mal-proprietà mertu tal-kawża odjerna huwa bbażat biss fuq biss fuq dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet espressament pattwiti f'dak il-kuntratt (Dok. "AD1") hekk kif insinwat fid-29 ta' Frar 1996 (vide l-anness Dok. "N1");*

*Salv eċċezzjonijiet oħra.*

*Bl-ispejjeż."*

8. B'sentenza mogħtija fl-**4 ta' April 2016**, din il-qorti b'Imħallef differenti, laqgħet l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija konvenuta dwar in-nuqqas ta' interess ġuridiku tal-kumpannija attriċi biex tmexxi din il-kawża, u għalhekk issoktat biex caħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess kumpannija attriċi. Fir-raġunament tagħha, il-qorti sabet li l-kumpannija attriċi ma wrietx li hija direttarja tal-villa mertu tal-kawża u għalhekk sabet li din ma setgħetx tippretendi l-ħarsien tal-klawsoli li joħroġu mill-konċessjoni enfitewtika;
9. Il-kumpannija attriċi appellat minn din id-deċiżjoni u l-appell tagħha ġie milqugħ mill-Qorti tal-Appell, b'sentenza tas-**26 ta' Mejju, 2021**;
10. Fis-sentenza tagħha, il-Qorti tal-Appell sabet li l-kumpannija attriċi seħħilha turi li hija subdirettarja tal-art fejn inbniet il-villa inkwistjoni u għalhekk tenniet li din uriet l-interess ġuridiku tagħha f'din il-kawża safejn dan l-interess kien ikkontestat fl-ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta. Għalhekk is-sentenza tal-ewwel qorti ġiet imħassra, l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta ġiet miċħuda u l-atti ntbagħtu lura lil din il-qorti sabiex din taqta' l-kawża fuq it-talbiet attriċi u fuq il-bqija tal-eċċezzjonijiet li kien fadal;
11. B'digriet kamerali mogħti fid-**9 ta' Awwissu, 2021**, din il-qorti appuntat il-kawża għall-24 ta' Settembru, 2021. Dakinhar il-partijiet kollha għamlu s-sottomissjonijiet tal-għeluq tagħhom u l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq kollox għal-lum;

## **Fatti Dwar it-Titlu tal-Partijiet**

12. FI-24 ta' Meju, 1965 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras<sup>2</sup>, li permezz tiegħu l-kumpannija Edrichton Development Company Ltd u Dr Philip Attard Montalto akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi, medda art fil-Qawra mill-Monastero San Pietro Apostolo tas-Sorijiet Benedittini tal-Mdina;
13. Fid-29 ta' Marzu, 1966 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef<sup>3</sup>, li permezz tiegħu Dr Philip Attard Montalto ttrasferixxa d-drittijiet kollha tiegħu fuq l-artijiet "Ta' Buleben" fil-Qawra, lil P.A.M. (Malta) Ltd;
14. Fit-2 ta' April, 1966 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar<sup>4</sup>, li permezz tiegħu l-kumpannija Edrichton Development Company Ltd<sup>5</sup> u l-kumpannija P.A.M. (Malta) Ltd ikkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu lil Enid Mary Parsons:  
  
*«a plot of land in Qawra limits of St Paul's Bay, forming part of the field known as Ta' Buleben, measuring one hundred and thirty square canes (130 sq. cs.) bounded on the North and East by property of Edrichton Development Co Ltd and P.A.M. (Malta) Ltd and on the West and South by a proposed square with all its rights and appurtenances. The said building site is hatched in brown and marked plot number five (5) in the annexed plan marked Dokument Y...»*
15. Parti mis-subċens ġie mifdi b'effett minn dakinhar stess, u dwar il-bqija tas-subċens fl-ammont ta' £58, ġie ddikjarat li dan kien rivedibbli wara 50 sena mill-1 ta' Diċembru, 1965 skont kif imfisser fl-istess kuntratt;

---

<sup>2</sup> Kif indikat fil-provenjenza tal-kuntratt tat-02.04.1966.

<sup>3</sup> Kif indikat fil-provenjenza tal-kuntratt tat-02.04.1966.

<sup>4</sup> Dok AD5, fol. 24 *et sequitur*.

<sup>5</sup> Ġie ddikjarat li s-sehem indiviż ta' Edrichton Development Co Ltd kien ta'  $\frac{3}{4}$  u s-sehem indiviż ta' P.A.M. (Malta) Ltd kien ta'  $\frac{1}{4}$ .

16. Fit-12 ta' Marzu, 1969 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat<sup>6</sup>, li permezz tiegħu Enid Mary Parsons bieghet lill-miżżewġin Willian u Margot Gadd:

*«a detached villa without number called “Daphne” built on Plot five (5) Buleben Estate, Buġibba, Saint Paul’s Bay, Malta occupying an area together with its garden, of one hundred and thirty square canes (130 sq.cs.)....as indicated on the plan attached to the hereunder mentioned deed of Notary Doctor George Cassar of the second April nineteen hundred and sixty-six, subject to an annual and perpetual groundrent of fifty eight pounds (£58) which shall be revised and reassessed after the lapse of fifty years from the first day of December nineteen hundred and sixty five (1965)....»*

16. F’dan il-kuntratt, gie ddikjarat li kienu jgħoddu l-kundizzjonijiet, safejn applikabli, li kienu msemmija fl-att tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta’ April, 1966 u fl-att tal-konċessjoni enfitewtika tal-24 ta’ Mejju, 1965;

17. Fit-13 ta’ Mejju, 1970 il-kumpannija P.A.M.(Malta) Ltd bieghet is-sehem tagħha ta’  $\frac{1}{4}$  tas-sub-directum dominium lil Edrichton Development Company Ltd;

18. Fl-14 ta’ Frar, 1978 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat<sup>7</sup>, li permezz tiegħu Willian u Margot Gadd bieghu lil John<sup>8</sup> Debono:

*«the detached villa, without number, called “Il-Ferħ” built on Plot Number five (5) Bulebel Estate, Buġibba, Qawra, occupying an area together with its gardens of one hundred and thirty square canes (130 sq.cs.) equivalent to five hundred and seventy square metres (570m<sup>2</sup>) .... subject to the annual and perpetual groundrent of fifty eight Malta pounds (£m58) which shall be revised and re-assessed after the lapse of fifty years from the first day of December nineteen hundred and sixty five (1965)....»*

19. Anke f’dan il-kuntratt gie ddikjarat li għandhom jibqgħu japplikaw il-kundizzjonijiet kollha li jissemmew «in the vendors’ title deed»;

---

<sup>6</sup> Dok AD4, fol. 20 et sequitur.

<sup>7</sup> Dok AD3, fol. 17 et sequitur.

<sup>8</sup> X’aktarx li dan hu żball u jrid jaqra “Joseph”.



20. Fit-22 ta' Frar, 1985 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza<sup>9</sup>, li permezz tiegħu Joseph Debono biegh lil Anthony Mifsud:

*«il-villa jisimha “Saltaire” u li sejra ġgib l-isem “Aliela” li ġgib in-numru ħamsa (5) fi Triq it-Tartarun, mibnija ukoll fuq il-plot numru ħamsa (5) ta' Buleben Estate, Bugibba, Qawra, San Pawl il-Baħar, li flimkien mal-ġnien li jiffirma parti minnha tokkupa area tal-kejl ta' mija u tletin qasab kwadri (130q.k.) pari għal circa ħames mija u sebgħin metri kwadri (570mk).....soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin liri Maltin (£58) li jirivedi ruħu wara ħamsin (50) sena b'effett mill-ewwel ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u ħamsa u sittin (1965).....»*

21. Għal darb'oħra ġie ddikjarat li dan il-kuntratt kien suġġett għall-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti li jirregolaw it-titlu tal-immobbli trasferit u dan safejn dawn kienu applikabbli;

22. Fid-19 ta' Frar, 1996 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja<sup>10</sup>, li permezz tiegħu Anthony u Nazzarena Mifsud bieghu lill-kumpannija A&A Properties Ltd (il-kumpannija konvenuta):

*«il-villa bl-isem ta' Villa Aliela ġia jisimha Solitaire numru ħamsa (5), fi Triq it-Tartarun, mibnija fuq plot numru ħamsa (5) ta' Buleben Estate, Bugibba, Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-ġnien li jiffirma parti minnha, u liema villa u ġnien tokkupa art tal-kejl ta' circa mija u tletin qasba kwadri ossia kejl ta' ħames mija u sebgħin metri kwadri (570mk).....soġġetta għal tmienja u ħamsin lira maltin (Lm58) ċens annwu u perpetwu li jirredimi ruħu wara ħamsin sena b'effett mill-ewwel ta' Diċembru, elf disa' mija u ħamsa u sittin (1/12/1965).....»*

23. B'effett mit-30 ta' Ġunju, 1998 id-drittijiet li kellha Edrichton Development Company Ltd (bħala waħda mill-kumpanniji marbuta ma' Edrichton Holdings

---

<sup>9</sup> Dok AD2, fol 11 et seq

<sup>10</sup> Dok AD1, fol. 5 et sequitur.

Ltd) fuq il-proprjetà inkwistjoni ġew trasferiti lill-kumpannija attriċi Edrichton Estates Ltd<sup>11</sup>;

24. Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li l-partijiet li dehru fuq il-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April 1966 huma l-awturi fit-titlu tal-partijiet tal-lum, kif fil-fatt ikkonkludiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021;
25. Ifisser għalhekk, li l-kumpannija Edrichton Estates Limited hija s-subdirettarja u l-kumpannija A&A Properties Limited hija s-subenfitewta tal-villa mertu tal-kawża;

### ***Fatti Dwar it-Tilwima Ta' Bejn il-Partijiet***

26. L-għajn tal-inkwiet li hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża, jinsab ġej mill-**klawsola numru 4** tal-kuntratt oriġinali ta' subenfitewsi tat-2 ta' April, 1966, li taqra hekk:

*«The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet from the road level fronting the site and only thirty three and one third per cent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of at least fifteen feet (15ft) all round the building and he cannot build the boundary wall higher than four feet (4ft) from garden level.»*

27. Il-kumpannija attriċi qiegħda tgħid li l-kumpannija konvenuta naqset milli tħares ma' din il-klawsola tal-konċessjoni subenfitewtika għaliex: (i) bniet garaxx u pixxina fis-side curtilage (viz. l-ispazju miftuħ ta' quddiem il-villa) f'kejl ta' aktar minn ħmistax-il pied; (ii) bniet il-garaxx, il-pixxina u parti mill-villa b'mod li ġie maqbuż ukoll il-limitu ta' 33.33% coverage ta' kemm seta' jsir żvilupp fuq l-art; u (iii) bniet ħajt madwar il-villa li huwa għola minn 4 piedi mil-livell tal-ġnien;

---

<sup>11</sup> Dan huwa spjegat fil-kuntratt tat-13 ta' Awwissu, 1998 (fol. 447) "Declaration subsequent to the Division of Edrichton Holdings Ltd."

28. Biex jgħinha fid-deċiżjoni tagħha, il-qorti ħatret lill-**Perit Robert Musumeci** bħala espert tekniku;
29. B'riferenza għall-imsemmija klawsola numru 4, dan il-perit tekniku maħtur mill-qorti, għamel dawn l-osservazzjonijiet:
- Dwar li l-bini ta' ħajt li ma jistax ikun ogħla minn 15-il pied jew 4.57metru mil-livell tat-triq, irriżultalu li dan l-għoli inżamm ħlief għal parti żgħira fil-kantuniera li tmiss mar-rampa, fejn hemmhekk l-għoli hu ta' 4.7metru;
  - Dwar il-coverage<sup>12</sup> li ma jistax jokkupa iktar minn 33.33% tal-area tal-plot, irriżultalu li l-bini (anke jekk wieħed jeskludi l-garaxx u s-swimming pool li nbnew wara), jokkupa 40% tal-area tal-plot (229mk/572mk). Jekk wieħed jikkunsidra l-garaxx bħala parti mill-building footprint, il-coverage jekwivali għal 51% tal-plot (296mk/572mk). Dwar il-pixxina huwa qal li din mhix meqjusa bħala building footprint fil-policies tal-ippjanar;
  - Dwar li jrid jithalla side curtilage<sup>13</sup> ta' 15-il pied (4.57m) irriżultalu li tali distanza ma nżammitx kullimkien. Spjega li s-side curtilage fuq Triq it-Tartarun tekwivali għal 4.04m, filwaqt li s-side curtilage li tħares lejn il-plot kontigwu fi Triq it-Tartarun tinżel għal 2.65m;
  - Dwar il-ħajt ta' madwar il-plot li ma jistax ikun iktar minn 4 piedi (1.21m), irriżultalu li l-għoli tal-boundary wall ivarja; pereżempju parti mill-ħajt li jmiss mal-plot kontigwu jogħla anke 2m meta mkejjejl mil-livell preżenti;

---

<sup>12</sup> Li fil-Policy and Design Guidance 2007 – Malta Environment and Planning Authority (p.32) hija definita bħala «*the percentage of the site covered by the building footprint*».

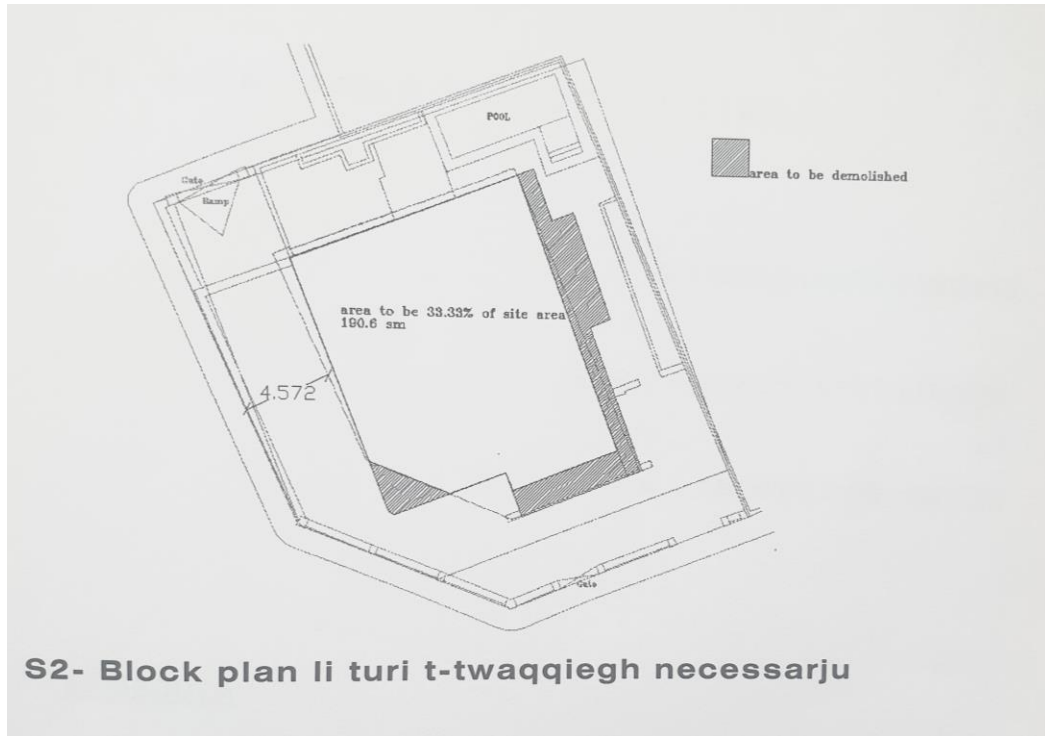
<sup>13</sup> Li fil-Policy and Design Guidance 2007 – Malta Environment and Planning Authority (p.7) hija definita bħala «*a distance between the centre line of the boundary wall dividing properties and the outer skin of the nearest wall*».

30. Fuq talba tal-partijiet, il-qorti ħatret tliet esperti addizzjonali sabiex dawn ukoll iqisu jekk il-kumpannija konvenuta żammitx mal-kejl u mal-qisien imsemmija fil-kuntratt oriġinali ta' subenfitewsi;

31. Dawn l-esperti addizzjonali, jiġifieri l-**Periti Mario Cassar, Alan Saliba u Elena Borġ Costanzi**, b'riferenza għall-klawsola numru 4 tal-kuntratt tal-1966 ikkonkludew dan li ġej:

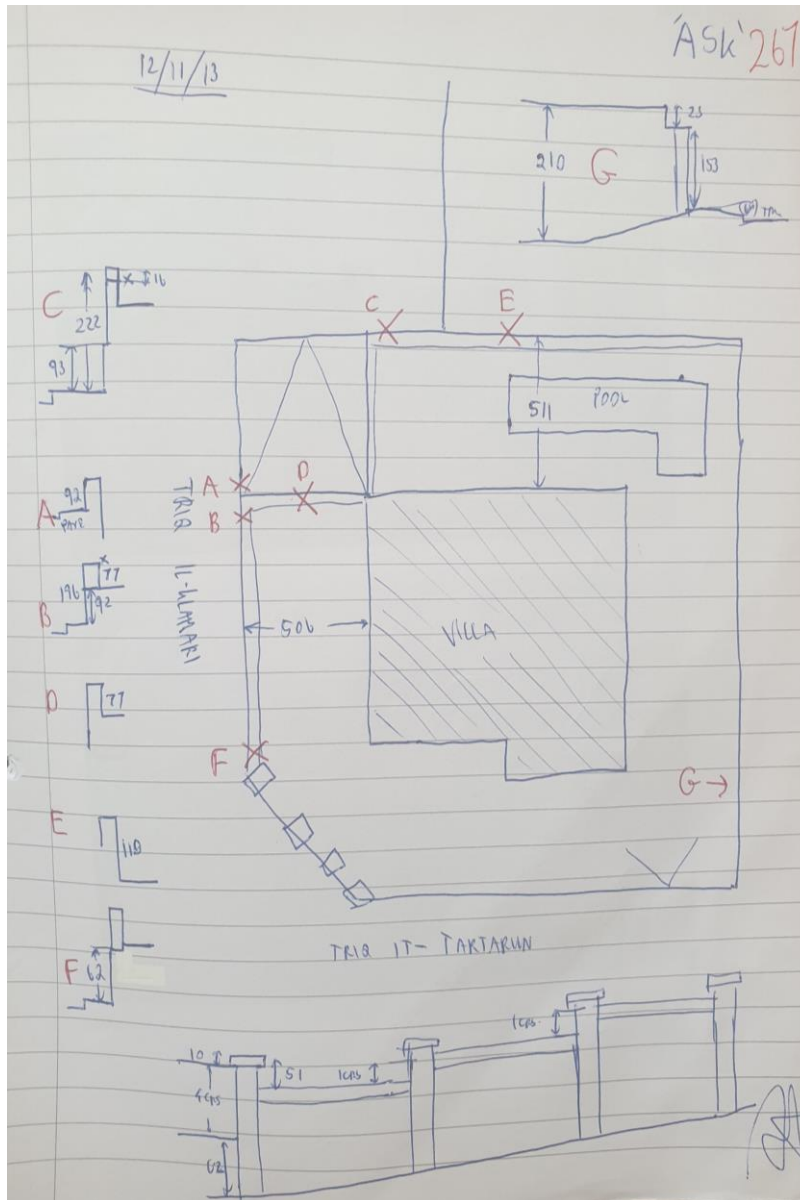
- Għal dak li għandu x'jaqsam mal-għoli tal-bini ta' 15-il pied mil-livell tat-triq, dawn sabu li din inkissret b'mod negligibbli. Fissru li d-differenza hija ta' nofs filata u peress li l-*bungalow* hu mibni fuq 13-il filata kullimkien u allura d-diskrepanza toħroġ mil-livell tat-triq, qablu li dan hu fatt aċċettabbli;
- Dwar il-coverage sabu li dan ġie maqbuż b'6.6% (jiġifieri minn 33.33% għal 39.97%). Madankollu, huma fissru li kemm il-garaxx – li hu mibni taħt is-*side curtilage* – kif ukoll is-swimming pool – li l-art tiegħu tinsab iżjed baxxa mill-art tal-ġnien – ma jiffurmawx parti mill-coverage u lanqas jikkwalifikaw bħala strutturi li jtellfu mill-ispazju li suppost jiggarrantixxi s-*side curtilage*;
- Dwar is-*side curtilage* li ried ikun mhux inqas minn 15-il pied (457.2cm) sabu li dan mhux qed jiġi rispettati mad-dawramejt tal-villa;

**Ikkonkludew li sabiex il-coverage u s-*side curtilage* jiġu rispettati trid titwaqqa' parti mill-villa skont kif indikat fuq il-pjanta S2:**



- Dwar l-gholi ta' parti mill-boundary wall, sabu li dan jaqbeż l-4 piedi mil-livell tal-ġnien;

**Ikkonkludew li parti minn dan il-ħajt fil-punt G fuq Dok ASK irid jitbaxxa għalkemm ġie rilevat li dan huwa ħajt divizorju ma' proprjetà oħra.**



### **Konsiderazzjonijiet**

32. Qabel ma tidhol biex tqis it-talbiet tal-kumpannija attriċi fid-dawl tal-konklużjonijiet mil-fuqa mill-esperti tekniċi, din il-qorti jeħtiġielha illi l-ewwel tixtarr l-eċċezzjonijiet ta' sura preliminari li ġew imressqa mill-kumpannija konvenuta. Naturalment jekk

din il-qorti, issib li mqar waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet hija mistħoqqha, allura hija ma jkollhiex għalfejn toqgħod tidħol biex tqis il-mertu;

33. Fl-**ewwel eċċezzjoni** li nsibu fl-ewwel risposta maħlufa, il-kumpannija konvenuta saħqet li l-kumpannija rikorrenti kellha tipprova l-interess ġuridiku tagħha, fis-sens li din kellha tipprova li s-subdirettarji li dehru fuq il-kuntratt tat-2 ta' April, 1966 kienu fil-fatt il-predeċessuri tagħha;
34. Ġa rajna, li din l-eċċezzjoni giet miċħuda b'sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fis-26 ta' Mejju, 2021, fejn ġie deċiż li l-kumpannija attriċi hija tabilhaqq is-subdirettarja tal-art fejn inbniet il-villa mertu tal-kawża;
35. Jiġi b'hekk, li din l-eċċezzjoni illum hija kapitlu magħluq;
36. It-**tieni u t-tielet eċċezzjoni preliminari** jgħidu l-istess ħaġa, viz. li l-kumpannija attriċi ma tistax tmexxi b'din il-kawża sakemm ma turix li hija sidt tal-proprjetà li tmiss mal-villa mertu tal-kawża u li għalhekk hija tgawdi minn servitù fil-konfront tal-villa;
37. Dawn iż-żewġ eċċezzjonijiet huma għalkollox ħżiena, jekk mhux ukoll fiergħa;
38. L-azzjoni mnedija mill-kumpannija rikorrenti mhijiex waħda ta' għamla konfessorja fejn sid ta' post li jgawdi servitù fuq post ieħor, jitlob lill-qorti biex jiġi dikjarat li dak il-ġid tiegħu jgawdi tassew minn dik is-servitù u li s-sid tal-post l-ieħor, b'għamil jew b'fatt ieħor, ikun qiegħed ixekklu jew iċaħħdu mit-tgawdija tagħha (ara *inter alia Joseph Lautier nomine v. Angelo sive Gino Tabone et* deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Lulju, 2007);
39. Mod ieħor, bl-azzjoni tallum, il-kumpannija rikorrenti bħala subdirettarja tal-art fejn sar l-iżvilupp qiegħda titlob lill-qorti sabiex jiġi ddikjarat li ma tħarsitx il-kundizzjoni tal-kuntratt oriġinali tal-konċessjoni subenfitewtika dwar il-limitu ta' żvilupp u biex

għalhekk il-kumpanija konvenuta tiġi ordnata illi tneħħi dak l-iżvilupp li ma joqgħodx ma' din il-kundizzjoni tal-konċessjoni subenfitewtika;

40. L-azzjoni tal-kumpanija rikorrenti għalhekk hija mibnija fuq ksur ta' rabta kuntrattwali mnisla minn konċessjoni enfitewtika (ara **Santumax Shareholdings p.l.c. v. Aquarius Properties Limited** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ġunju, 2013 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017) u mhux fuq is-saħħa ta' pretensjoni ta' servitù;
41. Fuq kollox, wieħed ma jridx jinsa li s-servitù tidhol biss fejn għandek żewġ postijiet fejn xulxin li huma ta' sidien differenti. It-tilwima li għandha quddiemha din il-qorti mhijiex bejn sid ta' post dominanti u sid ta' post serventi iżda bejn subdirettarju u subenfitewta tal-istess proprjetà;
42. Huwa magħruf li, *nulli enim res sua servit jure servitutis*, jiġifieri hadd ma jista' jkollu servitù fil-ġid tiegħu stess għaliex il-fond serventi u l-fond dominanti jridu jkunu tabilfors jappartjenu lill-persuni differenti. F'dan il-każ m'hemmx fondi differenti iżda fond wieħed biss;
43. Iż-żewġ eċċezzjonijiet għalhekk mhumiex mistħoqqa;
44. Fir-**raba' eċċezzjoni preliminari tal-ewwel risposta maħlufa**, il-kumpanija rikorrenti tgħid li l-ġudizzju mhuwiex integru għaliex is-sidien l-oħra tal-ħajt diviżorju komuni li dwaru allegatament inkissret il-kundizzjoni fil-konċessjoni subenfitewtika kellhom ikunu parti fil-ġudizzju;
45. Hawnhekk ukoll din il-qorti jidhrilha li l-kumpanija konvenuta m'għandhiex raġun;
46. Il-qorti tibda billi tgħid illi hija taqbel ma' dak imsemmi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Angolina Spiteri et noe v. Anthony Mercieca et noe** deċiża fis-6 ta' Lulju, 2007, li:



*«La legge non commina la nullità degli atti per mancanza di citazione di un terzo interessato.» (ara Vol XVI pl p117) Kieku ma kienx hekk il-każ, ma kienx ikun hemm sens għall-intervent fil-kawża in statu et terminis, kompriż fl-istadju ta' l-appell (Art. 960 tal-Kapitolu 12) jew għas-sejha fil-kawża ta' terza persuna (Art. 961 tal-Kapitolu 12) (Aġius V pen v. Borg M et – PA – 28 ta' Marzu 2003).»*

47. Fil-każ tagħna, il-kumpannija konvenuta ma tantx jidher li għafset wisq fuq din l-eċċezzjoni għaliex ma talbitx biex jissejhu terzi f'din il-kawża;
48. F'kull każ, din l-eċċezzjoni xorta mhijiex waħda tajba, ladarba l-kawża tal-kumpannija rikorrenti tinsab imsejsa fuq konċessjoni subenfitewtika li saret permezz tal-kuntratt tal-1966 u għalhekk tolqot biss ir-relazzjoni ta' bejn is-subdirettarju u s-subenfitewta, li l-partijiet f'din il-kawża huma s-suċċessuri fit-titlu tagħhom;
49. Barra minn hekk, il-qofol ta' din l-azzjoni tolqot il-bini tal-garaxx u tal-pixxina li saru fil-villa, hwejjeġ li fihom il-gàr tal-kumpannija konvenuta ma jidhloxx. Huwa minnu li din il-kawża tolqot ukoll il-ħajt li jdur mal-villa, imma mill-atti ta' din il-kawża ma jirriżultax li dan il-ħajt diviżorju nbena minn dan il-gàr. F'kull każ, din is-sentenza skont **l-artikolu 237 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, bl-ebda mod ma hija ħa tippreġudika l-jeddijiet li jmissu lill-gàr ladarba dan mhuwiex parti f'din il-kawża;
50. Għalhekk anke din l-eċċezzjoni qiegħda titwarrab;
51. Il-qorti sejra issa tgħaddi biex tqis il-**ħames eċċezzjoni tal-ewwel risposta maħlufa** u **l-eċċezzjonijiet kollha li jinsabu fit-tieni u fit-tielet risposta maħlufa**;
52. Dawn l-eċċezzjonijiet kollha jolqtu l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' għaxar snin, skont **l-artikoli 2140 u 2141 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;
53. **L-artikolu 2140** jipprovdi li persuna ssir sid ta' haġa immobbli, jekk tkun kisbet dak

il-ġid b'titlu li jgħaddi l-proprjetà u tkun żammet dak il-ġid għandha bħala sid, b'rieda tajba u għal żmien ta' mhux anqas minn għaxar snin, li jibdew jgħaddu minn dakinhar li l-att li bih inħoloq it-titlu jiġi reġistrat fir-Registru Pubbliku (ara ***Euch Zammit and Sons Limited v. Coleiro General Supplies Limited*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020);

54. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Paul Bonello et v. Ramel u Żrar Limited et*** deċiża fid-26 ta' Mejju, 2021, huma tlieta l-elementi li huma meħtieġa li jintwerew sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni akkwizittiva taħt l-**artikoli 2140 u 2141 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**: (i) it-titlu li ġej minn kuntratt li jiswa; (ii) il-pussess mhux miksor għal għaxar snin; u (iii) ir-rieda tajba fit-tul kollu tal-għaxar snin. Il-ħtieġa tal-prova ta' dawn l-elementi taqa' fuq min jippretendi l-kisba tat-titolu b'dak il-mod;
55. Issa fis-sottomissjonijiet tagħha l-kumpannija konvenuta tirreferi għal din il-preskrizzjoni bħala "*ten-year good faith acquisitive prescription*". Hija taċċenna għall-fatt li l-akkwist li hija għamlet tal-villa inkwistjoni ġie insinwat fid-29 ta' Frar, 1996, filwaqt li l-kawża saret fl-20 ta' Settembru, 2010 u għalhekk kienu għaddew iktar minn għaxar snin minn meta akkwistat il-proprjetà. Taċċenna wkoll għall-fatt li t-termini u l-kundizzjonijiet applikabbli għas-subenfitewsi tal-fond inkwistjoni huma dawk imfissra fil-kuntratt tal-1996 stess u li hija dejjem gawdjet il-ġid tagħha skont tali termini u b'rieda tajba. Għalhekk hija tagħti x'tifhem li la għaddew aktar minn għaxar snin minn meta xtrat, hija ma tistax tiġi mfixkta fit-tgawdija ta' hwejjigħa;
56. Il-qorti jkollha tistqarr li hija kemmxejn mistagħġba b'din il-linja difensjonali li ġġebbdet saħanistra fuq tliet risposti maħlufa. Dan meta wieħed iqis li f'din il-kawża, il-kumpannija rikorrenti bl-ebda mod ma hija qiegħda tikkontesta t-titlu tal-kumpannija konvenuta fuq il-villa. Tassew, il-kawża tal-lum mhijiex waħda ta' xejra rivendikatorja jew ta' aċċertament ta' titlu, għalhekk din il-qorti ma tifhimx fejn tidhol l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva f'din il-kawża;

57. Kif ġa qalet din il-qorti aktar kmieni, l-iskop ta' din il-kawża hija biss l-osservanza ta' rabta kuntrattwali li tinsab imnissla mill-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April, 1966. F'din il-kawża l-kumpannija rikorrenti mhijiex qiegħda tallega li l-kumpannija konvenuta m'għandhiex titlu tajjeb jew li jiswa fuq il-villa. Li qed tgħid il-kumpannija rikorrenti huwa biss, li l-kumpannija konvenuta mhux qiegħda tħares mal-kundizzjonijiet kuntrattwali li huma marbuta ma' dak it-titlu;
58. Il-mogħdija tal-għaxar snin imsemmija fl-**artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jikkonfermaw u jsaħħu biss it-titlu tal-kumpannija konvenuta *vis-à-vis* terzi persuni li jippretendu li għandhom ukoll titlu fuq dak l-istess ġdid. Żgur u mhux forsi, l-eċċezzjoni akkwizittiva tal-għaxar snin ma tistax tiġi użata biex parti f'kuntratt tinħall jew ma toqgħodx aktar ma' kundizzjonijiet kuntrattwali li jkunu jfformaw parti minn dak it-titlu;
59. Fi kliem sempliċi għalhekk, il-kumpannija konvenuta ma tistax tgħid li għaliex għaddew aktar minn għaxar snin minn meta hija xtrat il-villa b'titlu ta' subenfitewsi, allura dan ifisser li hija tista' taqbad u tikser il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni subenfitewtika, bla konsegwenzi ta' xejn;
60. Argument bħal dan huwa wieħed zopp, li ma jistax jiġi milqugħ minn din il-qorti;
61. Il-kumpannija konvenuta iżda żżid tgħid ukoll li fil-kuntratt tal-akkwist tagħha tal-1996 ma tniżżlux il-kundizzjonijiet li jissemew fil-kuntratt tat-2 ta' April, 1966, partikolarment il-klawsola 4, li fuqha hija msejsa din il-kawża u lanqas ma jidher li hemm xi riferenza għal tali kuntratt;
62. Dwar dan il-punt, il-qorti tibda billi tgħid li l-fatt li l-klawsola 4 tal-kuntratt tal-1966 ma ssemmitx fil-kuntratt tal-1996 u f'kuntratti ta' qabel ma jfissirx li dik il-klawsola ma teżistix jew ma tgħoddx iktar. In-nuqqas tagħha fil-kuntratt tal-akkwist tal-kumpannija konvenuta jfisser biss li kull min kien parti f'dak il-kuntratt ma qiesx l-

għeruq tat-titlu kif suppost;

63. Il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni subenfitewtika originali baqgħu japplikaw f'kull trasferiment li seħħ wara l-kuntratt tat-2 ta' April, 1966, u dan lil hemm minn x'inkiteb jew ma nkitibx fuq il-kuntratti sussegwenti<sup>14</sup> u lil hemm minn x'laħaq inbena jew ma nbeniex<sup>15</sup> tul is-snin mid-diversi subenfitewti;
64. Imma anke kieku kellu jitqies li meta l-kumpannija konvenuta akkwistat il-villa inkwistjoni fl-1996 hija ma kellhiex dehen tal-kundizzjonijiet tas-subenfitewsi li jissemmew fil-kuntratt tal-1966 u li baqgħet hekk ma tafx bihom għal għaxar snin, xorta waħda din il-preskrizzjoni ma tistax tiġi mqanqla minnha b'suċċess għaliex din il-kawża ma tirrigwardax kwistjonijiet ta' titolu, iżda kif ġa mtenni aktar kmieni, din il-kawża tmiss mal-ħarsien tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni subenfitewtika tal-1966;
65. Barra minn hekk, jissokta jingħad, li l-enfitewta jew subenfitewta, bħala persuna li żżomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor ma tistax tinvoka il-preskrizzjoni akkwizittiva favur tagħha. **L-artikolu 2118** tal-Kodiċi Ċivili fil-fatt jipprovdi li:

*«Dawk li jzommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, generalment, dawk li ma jzommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom.»*

---

<sup>14</sup> Dan qed jingħad għaliex:

- il-kuntratt tal-**1969** jagħmel referenza għall-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1966 sa fejn applikabbli;
- il-kuntratt tal-**1978** jgħid li t-trasferiment huwa soġġett għall-kundizzjonijiet kollha *"in the vendors' title deed"* - cioè tal-1969;
- il-kuntratt tal-**1985** jgħid li huwa suġġett għall-kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti in kwantu illum applikabbli;
- il-kuntratt tal-**1996** ma fih l-ebda riferenza għall-kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti.

Jidher għalhekk li tul is-snin, is-suċċessuri fit-titolu tas-subenfitewta Parsons ittantaw inaqqu u jnaqqsu mill-kundizzjonijiet originali tas-subenfitewsi sakemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-1996 ingiebu fix-xejn.

<sup>15</sup> Anthony Demajo mill-kumpannija attriċi, fix-xieħda tiegħu tat-18 ta' Marzu 2011 (ara paġni 114 'il quddiem tal-atti) b'riferenza għar-ritratti tal-ajru tas-snin 1967, 1978, 1988, 1994, 1998, 2004 u 2008 esebiti minnu jispjega l-*"infringements"* tal-kuntratt tal-1966 li skont hu seħħew fuq is-sit tul is-snin.

66. Għalkemm l-enfitewta mhux inkluż speċifikatament f'dan l-artikolu, il-Qorti tal-Appell f'sentenza mogħtija fl-20 ta' Lulju, 2020, fil-kawża fl-ismijiet **Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati et** tenniet li dan l-artikolu mhuwiex wieħed tassattiv iżda huwa wieħed indikattiv, li jservi biss bħala forma ta' eżempju. Fil-fatt fl-istess sentenza, il-Qorti tal-Appell żiedet tgħid li, «*L-enfitewta, bħala li jzomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor, ċertament li huwa inkluż f'dan l-artikolu*»;
67. Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk il-ħames eċċezzjoni fl-ewwel risposta maħlufa u l-eċċezzjonijiet kollha li tressqu fit-tieni u fit-tielet risposta maħlufa tal-kumpannija konvenuta qegħdin jiġu miċħuda kollha kemm huma;
68. Fis-**sitt eċċezzjoni** tagħha, il-kumpannija konvenuta qajmet il-preskrizzjoni skont l-**artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fis-sottomissjonijiet tagħha hija tirreferi għaliha bħala, «*thirty-year bad faith acquisitive prescription*»;
69. L-**artikolu 2143** jaqra hekk:
- «L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.»*
70. Fis-sottomissjonijiet tagħha l-kumpannija konvenuta taċċenna għall-kuntratt tal-4 ta' Frar, 1973<sup>16</sup>, (Dok AD3 mehmuż mar-rikors maħluf), u targumenta li f'tali kuntratt qatt ma ġew imposti kundizzjonijiet bħal dawk li jissemmew fil-kawża inkwistjoni u li anke f'trasferimenti sussegwenti ma ġewx imposti kundizzjonijiet fuq l-utilista għajr il-ħlas taċ-ċens;
71. Qabel xejn jiġi ppreċiżat li l-kuntratti tal-1969, tal-1978 u tal-1985 - direttament jew indirettament - kollha fihom riferenza għall-kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-1966

---

<sup>16</sup> Jiġi ppreċiżat li fil-fatt id-data korretta tal-kuntratt Dok AD3 hija dik tal-14 ta' Frar 1978 u mhux tal-4 ta' Frar 1973.

għalkemm bil-kwalifika li dawn safejn applikabbli. Imbagħad fil-kuntratt tal-1996 li bih xtrat il-kumpanija konvenuta ma tidher l-ebda riferenza għall-kundizzjonijiet tal-1966;

72. F'kull każ, din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tat-tletin sena, xorta waħda mhijiex fejjeda;
73. Kif ġa semmiet din il-qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-għaxar snin taħt l-**artikolu 2140**, din il-kawża mhijiex dwar it-titlu tal-kumpanija konvenuta iżda hija dwar il-ħarsien tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni subenfitewtika oriġinali;
74. Din mhix xi azzjoni ta' rivendika fejn il-konvenut pussessur jista' jilqa' għaliha billi jressaq titlu min-naħa tiegħu. Il-kumpanija rikorrenti mhijiex qed titlob li tiegħu l-villa jew partijiet minnha; dak li qed titlob bħala subdirettarju huwa, li safejn il-villa mhix konformi mal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt tal-1966, din il-qorti għandha tordna lill-kumpanija konvenuta bħala s-subenfitewta attwali sabiex tirregola ruħha b'mod li l-villa tkun hekk konformi mal-imsemmija kundizzjonijiet;
75. Jerga' jġi enfasizzat li dak kollu li nkiteb jew ma nkitibx fid-diversi kuntratti ta' trasferiment sussegwenti għal dak tal-1966 ma jnaqqas mis-saħħa tal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt tal-1966, kundizzjonijiet li minkejja li ma ġewx riprodotti f'kull trasferiment sussegwenti għal dak tal-1966, kellhom jirriżultaw mir-riċerki li suppost għamlet il-kumpanija konvenuta qabel ma xtrat il-villa;
76. Fl-aħħar iżda mhux b'inqas, jerga' jġi mtenni li skont l-**artikolu 2118 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** l-enfitewta jew is-subenfitewta bħala persuna li żżomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor ma tistax tippreskrivi favur tagħha;
77. Għalhekk lanqas din is-sitt eċċezzjoni tal-ewwel risposta maħlufa ma hi qed tintlaqa';

78. Nimxu għas-**seba' eċċezzjoni** fejn il-kumpannija konvenuta tgħid li l-azzjoni attriċi hija preskritta skont l-**artikolu 481 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Fis-sottomissjonijiet tagħha hija tirreferi għaliha bħala, «*thirty year extinguishment of right of action due to non-use of servitude*»;
79. Din l-eċċezzjoni wkoll mhijiex tajba;
80. Barra mill-fatt li dan l-artikolu ma jtkellimx eżattament dwar preskrizzjoni iżda dwar mezz kif tista' tispicċa servitù, xorta waħda dan l-artikolu huwa irrilevanti għal din il-kawża. Kif intqal qabel, waqt li kienu qegħdin jitqiesu t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari, il-kawża tallum ma saritx dwar ħarsien ta' servitù iżda dwar ħarsien ta' rabta kuntrattwali;
81. Fit-**tmien eċċezzjoni** tagħha, il-kumpannija konvenuta qalet li l-kumpannija rikorrenti għandha tressaq elenku dettaljat li juri l-allegati «*ambjenti oħra*» li saru bi ksur tal-kuntratt tal-kuntratt tal-1966. Din evidentement tolqot kull fejn fit-talbiet attriċi hemm referenza għall-garaxx, *swimming pool u ambjenti oħra*, li allegatament jiksru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1966;
82. Din il-qorti ma tarax li hemm lok għalfejn għandu jiġi mressaq tali elenku, għaladarba l-esperti tekniċi mqabbdha mill-qorti spjegaw kif il-binja tal-villa (apparti l-garaxx u s-*swimming pool*) taqbeż it-33.33% *coverage* tal-plot. Kemm hu hekk, fuq il-pjanta S2 tali eċċess ġie indikat b'mod ċar ħafna;
83. Id-difensur tal-kumpannija attriċi waqt it-trattazzjoni tal-20 ta' Jannar, 2016 fil-fatt iddikjara li l-istess kumpannija attriċi kienet qed taqbel mal-konklużjonijiet tal-periti, għalkemm isostni li l-garaxx u s-*swimming pool* għandhom wkoll jitqiesu bħala "bini" (ara paġna 321 tal-atti), kwistjoni din li l-qorti ser tqis fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar il-mertu;
84. Għalhekk anke din l-aħħar eċċezzjoni preliminari tal-kumpannija konvenuta ma tistax tiqies bħala waħda valida li tista' xxejjen l-istħarriġ tat-talbiet imressqa mill-

kumpannija attriċi;

85. Jonqos biss li tiġi deċiża d-**disa' eċċezzjoni** tal-kumpannija konvenuta, li tolqot fil-mertu tas-siwi tat-talbiet attriċi. Il-kumpannija konvenuta tressaq sitt argumenti għaliex skont il-fehma tagħha t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu. Din il-qorti sejra tikkunsidra dawn l-argumenti wieħed wieħed;
86. **Fl-ewwel lok** - taħt is-subinċiż (a) – il-kumpannija konvenuta targumenta li hi qatt ma kissret l-obbligi kuntrattwali tagħha għal dak li jirrigwarda l-villa miksuba minnha bil-kuntratt tal-1996;
87. Din il-kawża però ma tolqotx l-obbligi li joħorġu mill-kuntratt tal-1996, iżda tolqot l-obbligi li joħorġu mill-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika tal-1966. Enid Mary Parsons - l-awtriċi fit-titolu tal-kumpannija konvenuta - dehret fuq il-kuntratt tal-1966 meta l-art kienet għadha mhux mibnija. Dawn il-kundizzjonijiet, sakemm ma jitneħħewx b'kuntratt ieħor, baqgħu jgħoddu għal kull min kien subenfitewta, inkluż għalhekk għall-kumpannija konvenuta wkoll;
88. **Fit-tieni lok** – taħt is-subinċiż (b) – il-kumpannija konvenuta targumenta li ma sar l-ebda “*building*”, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni (sub)enfitewtika tat-2 ta' April 1966;
89. Dan iżda mhuwiex minnu, għaliex kif irrelataw il-periti maħtura mill-qorti fir-rapporti rispettivi tagħhom, anke jekk wieħed ma jqisx il-garaxx u l-pixxina, il-binja tal-villa nfisha taqbeż il-limitu tad-daqs tal-iżvilupp, li kellu jkun ta' mhux iktar minn 33.33%. Skont il-Perit Musumeci il-coverage huwa ta' 40% mill-plot u skont il-periti addizzjonali l-coverage huwa ta' 39.97%;
90. **Fit-tielet lok** – taħt is-subinċiż (c) – il-kumpannija konvenuta targumenta li fi kwalunkwe każ, għal dak li jolqot il-ħitan komuni, hija dejjem marbuta li żżomm mal-provvedimenti tal-**artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;



91. L-**artikolu 408** imsemmi jaqra hekk:

*«Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjeħ, iżda għandu jkun –*

*(a) għoli tliet metri u nofs, jekk ikun bejn żewġ btieħi, jew bejn żewġ ġonna illi fihom l-aktar li jkun hemm siġar tal-laring jew tal-lumi;*

*(b) għoli żewġ metri u erbgħin centimetru, jekk ikun bejn żewġ ġonna illi fihom ikun hemm l-aktar siġar ta' xorta oħra minn dawk hawn fuq imsemmija; u*

*(c) għoli metru u nofs, jekk ikun bejn żewġ għelieqi.»*

92. L-iskop wara l-**artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa li jistabbilixxi l-għoli minimu tal-ħajt diviżorju għaliex sa dan l-għoli, kull neqfa li għandha x'taqsam ma' dan il-ħajt trid titħallas indaqs bejn il-ġirien skont l-**artikolu 420 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**. Ifisser dan li l-limitu legali tal-ħajt qiegħed hemm l-aktar sabiex il-ġirien ikun jafu minn qabel, sa liema għoli tiegħu l-ispejjeż tal-ħajt għandhom jinqasmu indaqs bejniethom u safejn le;

93. Għal darb'oħra però l-kawża tal-lum mhijjex bejn ġirien iżda bejn subdirettarju u subbenefitwta, għalhekk dan l-artikolu huwa irrilevanti fir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet kontendenti;

94. Lil hemm minn dan, fil-fehma ta' din il-qorti, minkejja li l-kumpannija konvenuta qed tipprova tiġbed argument favuriha mill-**artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, xorta waħda jirriżulta li hija ma ppruvatx kif imiss, li l-parti tal-ħajt diviżorju fejn skont il-periti tekniċi kien jaqbeż l-erba' piedi, dan kien jifred żewġ btieħi jew żewġ ġonna. Lanqas ma ntwera li jekk kien hemm żewġ ġonna, dawn kien fihom siġar tal-laring, siġar tal-lumi jew siġar ta' xorta oħra kif imsemmi f'dan l-artikolu;

95. Hekk ukoll, il-kumpannija konvenuta lanqas ma indikat f'liema livelli jinsabu l-

għonna għall-għanijiet tal-**artikolu 410 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, dejjem jekk tassew kien hemm żewġ għonna, għaliex żgur fil-parti tagħha, il-kumpannija konvenuta ma tantx jidher li f'hawlet siġar tal-larinġ jew tal-lumi imma bniet pixxina u garaxx;

96. Għalkemm huwa minnu li dan l-**artikolu 408** jagħti l-minimu ta' kemm f'haġt diviżorju għandu jkun għoli bejn żewġ għonna, madankollu huwa minnu wkoll li biex jgħodd dan l-**artikolu** jrid jintwera li l-**haġt** jifred bejn żewġ għonna jew btieħi. Fin-nuqqas ta' prova b'hal din, l-għoli tal-**haġt** allura ma kienx hemm għalfejn jaqbez l-għoli msemmi fl-**artikolu 408** (ara **Mary Grech pro et noe v. Joseph Borġ** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Jannar, 2002);
97. F'kull każ, din is-sentenza tolqot biss ir-relazzjoni li hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża u qiegħda tingħata bla f'isara għall-jeddijiet tal-ġâr li jekk irid jitlob il-farsien tal-qisien imsemmija fl-**artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;
98. Dan l-argument għalhekk ukoll ma jistax jiġi aċċettat;
99. Fir-raba' lok – taħt is-subinċiż (d) – il-kumpannija konvenuta targumenta li ladarba l-garaxx huwa "*basement garage*"<sup>17</sup> dan ma jiksirx il-kundizzjonijiet tal-kuntratt 1966 u żżid tgħid li dan sar fiż-żmien tal-kuntratt tal-1966; bl-istess mod, fil-ħames lok – taħt is-subinċiż (e) – targumenta li ladarba l-pixxina mhix iktar għolja mil-livell tal-art tal-ġnien, ma jistax jitqies li nkisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1966;
100. Kif spjegat din il-qorti aktar 'il fuq, il-periti addizzjonali fessru li kemm il-garaxx - li hu mibni taħt is-*side curtilage* - kif ukoll is-swimming pool - li l-art tagħha tinsab iżjed baxxa mill-art tal-ġnien – ma jiffurmawx parti mill-coverage u lanqas jikkwalifikaw b'hal strutturi li jtellfu mill-ispazju li suppost jiggarrantixxi s-*side curtilage*. Il-perit tekniku Robert Musumeci kien tal-istess fehma fir-rigward tal-pixxina għalkemm

---

<sup>17</sup> Fil-fatt huwa "semi-basement garage".

ma ntrabatx dwar il-garaxx;

101. Ta' rilevanza ħafna f'dan l-aspett hija s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2005, fil-kawża fl-ismijiet **Edrichton Holdings Ltd v. Emanuel Vella et**, kawża din ferm simili għal din inkwistjoni, fejn ukoll kien hemm allegazzjoni ta' ksur ta' kundizzjoni ta' subenfitewsi fl-istess żona minħabba li kien hemm l-istess tip ta' klawsola li kienet tillimita l-kobor, l-għoli u l-lok tal-iżvilupp. Il-Qorti tal-Appell dehrilha li kienet skorretta l-ewwel qorti meta qieset is-*semi basement garage* bħala li ma jiffurmax parti mill-*coverage* tal-bini. Dehrilha wkoll li kienet skorretta l-ewwel qorti safejn ma qisix is-*semi basement garage* u s-*swimming pool* bħala li jinvalu s-*side curtilage* li suppost kellha jkollha 15-il pied. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk f'din is-sentenza:

«...l-ewwel Qorti ekwiparat il-kelma “premises” bħala li “ċertament tindika kostruzzjoni fuq l-art u fil-fatt hija msemmija għall-għoli ta' l-istess bini mit-triq”. F'dan ir-rigward, din il-Qorti jidhrilha wkoll li tali definizzjoni kif mogħtija hija wahda sempliċistika żzejjed u ma tiegħux kont biżżejjed ta' strutturi u bini mibnijin taħt is-superfiċji jew “semi-basement” – kif fil-fatt jirriżulta li għie mibni l-garaxx min-naħa ta' l-appellati – liema tip ta' bini illum sar komunissimu u li dwaru wiegħed ma jistax jaqbad u jiddeċiedi li darba li ma jkunx sar fil-livell tat-triq, allura dan il-bini ma jistax jitqies bħala “premises”. Fil-fehma tal-Qorti, għalhekk, li tiġi eskluża, għall-fini ta' “coverage”, l-erja meħuda mill-binja tal-garaxx f'forma ta' ‘L’ daqs li kieku dan ma jeżistix sempliċiment għaliex dina in parte hija mirduma tammonta għal konstatazzjoni skoretta. Dana kollu apparti mill-konsiderazzjoni l-oħra li bħala stat ta' fatt kemm mill-aspett ta' għoli fl-entrata għall-garaxx de quo kif ukoll fir-rigward tad-daqs kollu ta' l-estensjoni li ttiegħdet bl-iżvilupp li sar, jirriżulta li kien hemm u mhux ma kienx hemm żvilupp eċċedenti “coverage” oltre 33.33% tal-proprjetà mibnija, imqar jekk, kif għie ritenut mill-ewwel Qorti, tali eċċess kien wiegħed minimu;

10. Issa li kieku verament hawn si trattava ta' konsiderazzjonijiet ta' natura estetika abbinati biss u unikament ma' għoli, allura din il-Qorti, in mankanza ta' xi kundizzjoni speċifika fil-kuntratt li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, forsi kienet tasal biex finalment tabbraċċja l-konklużjoni mill-ħuqa mill-ewwel Qorti, u dan a bażi tal-prinċipju li “de minimis non curat praetor”, iżda dan m'huwiex ċertament il-każ;

11. Minn qari sew ta' l-artiklu 4 surreferit għandu jirriżulta ċar u tond li fattur importanti li l-konċedenti ta' l-art riedu jħarsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti ż-żamma ta' "curtilage" ta' ħmistax-il pied madwar l-istess proprjetà. Bil-maqlub ta' dak li fehmet l-ewwel Qorti, din il-Qorti jidhrilha li darba li l-akkwiredent kellu josserva l-kundizzjoni li jħalli distanza ta' ħmistax-il pied f'dik il-parti ta' l-immobbli li l-ewwel Qorti stess ħadet bħala "the ground adjacent to a dwelling house used in connection with it", isegwi li ma kienx allura leċitu għall-konvenuti li jibnu bil-mod kif bnew. M'hemmx dubju li ta' l-anqas il-bokka jew l-entrata tal-garaxx qegħdha tinvasi l-imsemmija "curtilage" kemm fil-livell 'il fuq mit-triq, kif ukoll (bħall-bqija tal-garaxx) fil-livell ta' taħt it-triq. Bl-istess mod, imbagħad, anzi maggornent, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif il-pixxina li hemm ipprogettata fuq in-naħa l-oħra tal-villa de quo u li addirittura tmiss mal-ħajt diviżorju konfinanti ma' proprjetà oħra ta' terz ma tilledix ukoll il-kundizzjoni dwar iż-żamma ta' "curtilage" wiesgħa 15-il pied. Fid-definizzjoni tal-kelma "curtilage" mogħtija minn **Bryan A. Garner** fil-pubblikazzjoni tiegħu "A Dictionary of Modern Legal Usage" (Oxford University Press, 2001, 2nd Ed.) insibu li din tikkomprendi "the land around a house and within an enclosure". Il-Qorti tifhem li jekk hemm ftehim vinkolanti bejn il-partijiet – kif jirriżulta f'dan il-każ – li ma jsirx żvilupp ma' din id-dawra f'medda, jew ahjar għal wisgħa, ta' ħmistax-il pied, dan kien jesigi li tali "area" ma tiġix żviluppata, la b'garaxx sotterran (in parte) u wisq anqas minn pixxina li tħakkek proprju mal-proprjetà attigwa.»

102. F'kawża oħra li tixxiebaħ, **Edrichton Holdings Ltd v. Kidds Holdings Ltd**, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Mejju 2005, żammet l-istess pożizzjoni li ħadet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fuq imsemmija<sup>18</sup>. Fiha ngħad hekk:

«Il-Qorti f'dan ir-rigward ma taqbilx mal-Perit tekniku li s-swimming pool m'għandhiex tiġi kunsidrata bħala bini għax hi biss ħofra fl-art. Il-Qorti hi tal-fehma li bħala 'bini' m'għandux jinftiehem biss bini jew kostruzzjoni li jidher mit-triq imma għandu jinkludi strutturi u bini mibnijin taħt is-superfiċji ta' l-art jew semi-basement. Wieħed ma jistax jgħid li għax struttura ma tkunx saret fil-livell tat-triq allura dan ma jistax jitqies bħala bini (Ara sentenza App. **Edrichton vs Vella**

---

<sup>18</sup> Għalkemm is-sentenza ġiet appellata, eventwalment l-appell ġie ċedut fl-20.10.2009

29/4/2005). *Inoltre fil-każ in eżami jirrizulta li s-swimming pool mhiex biss ħofra imma x-xoffa tagħha tisporgi 'l fuq xi 3 jew 4 pulzjeri, kif ukoll tokkupa s-side curtilage.*

*Il-kondizzjonijiet li ġew imposti fil-kuntratti ma sarux għal xejn. Fattur importanti li l-konċedenti ta' l-art riedu jħarsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti ż-żamma ta' curtilage ta' 15 il-pied madwar l-istess proprjetà u dan ma kienx sempliċement konsiderazzjoni ta' natura estetika. (Ara sentenza App. **Edrichton vs Vella** imsemmija). Il-ftehim bejn il-partijiet kien li ma jsirx żvilupp mad-dawra f'wisgħa ta' 15 il-pied u għalhekk dina l-area ma kelliex tiġi żviluppata la b'garage sotterranean u lanqas b'pixmapina.»*

103. Din il-qorti ma tarax raġuni legali jew teknika siewja għaliex hija għandha titbiegħed minn dak li ġie mtenni mill-qorti tagħna f'sentenzi preċedenti dwar l-istess tip ta' klawnsola dwar limitazzjoni ta' bini. F'dan il-każ, il-*policies* u l-linji gwida maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti fl-2007, imsemmija mill-Perit Musumeċi fir-rapport tiegħu, ma jgħinu xejn fis-soluzzjoni ta' din il-kawża għaliex dak li jgħodd hawnhekk huwa x'kienu qablu bejniethom is-subdirettarju u s-subenfitewta oriġinali meta nħolqot il-konċessjoni subenfitewtika fit-2 ta' April, 1966 u mhux dak li inkiteb f'*policies* u linji gwida wieħed u erbgħin sena wara;
104. L-għan ewlieni wara l-klawsola 4 fil-kuntratt tat-2 ta' April, 1966 kien sewwasew li jkun hemm trażżin fl-iżvilupp u żamma ta' spazju miftuħ. Bil-ħniena għandu għalfejn jingħad, bini ta' garaxx u ta' pixmapina anke jekk taħt il-livell ta' triq ma jistgħux jitqiesu li joqgħodu mal-prinċipji ta' kontroll ta' żvilupp jew ta' konservazzjoni ta' spazju miftuħ. Jiġi b'hekk, li din il-qorti bħal qorti ta' qabilha ma tistax taqbel mal-periti tekniċi meta dawn jgħidu fir-relazzjonijiet tagħhom li l-garaxx u l-pixmapina ma jistgħux jitqiesu bħala żvilupp;
105. Huwa prinċipju sagrosant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza li *argumentum simili valet in lege*. Tassew il-ġustizzja, il-koerenza u ċ-ċertezza legali jeżiġu li kwistjonijiet analogi għandhom kemm jista' jkun jiġu trattati u deċiżi bl-istess mod. Kif

elokwentement ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Emanuel Portelli pro et noe v. Estelle Azzopardi** mogħtija fil-31 ta' Ottubru, 2014,

*«għalkemm is-sentenzi ma għandhomx seħħ erga omnes, u l-qrati ma humiex marbutin bir-regola stare decisis, dan ma jfissirx illi l-auctoritas rerum similiter iudicatarum għandha tintesa. Għalkemm il-konflitti fil-ġurisprudenza huma inevitabbli – u xi drabi huma wkoll ta' ġid għax jipprovokaw djalogu u xi drabi jkun ukoll meħtieġ illi jkunu eżaminati ex novo posizzjonijiet stabiliti li tkun intesiet ir-ratio warajhom – madankollu dawn il-konflitti jkunu evitati u ċ-ċertezza tad-dritt tkun imħarsa jekk ikun hemm konsistenza fis-sentenzi. **F'sitwazzjonijiet fejn il-fatturi determinanti jixxiebhu jew huma identiċi, id-deċiżjoni għandha tkun l-istess, mhux għax qorti hija marbuta b'dak li tqaid qorti oħra iżda għax lill-istess mistoqsija għandha tingħata l-istess tweġiba**»;*

106. Dan kollu jirrifletti dak li kienet qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Lulju, 2010, fl-ismijiet **Noel Sultana v. Tony Xerri**, li,

*«Hu b'mod ġenerali rikonoxxut illi għalkemm il-prinċipju “stare decisis” ma hux assolut fis-sistema legali Malti fis-sens li l-qorti tista' tiddiskosta ruħha mill-ġurisprudenza jekk tħoss motiv ġust biex tagħmel dan, eppure meta fil-kazijiet in ispeċje fejn il-ġurisprudenza hi waħda konkordi għall-perijodu hekk twil, l-istabilità tal-ġurisprudenza tesigi fl-interess ġenerali illi l-qorti jew it-tribunal ma jiddipartix minn dik l-interpretazzjoni, ormaj oltre sekolari»;*

107. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti tqis li s-semi basement garage u s-swimming pool inkwistjoni<sup>19</sup> (li jistgħu jiġu identifikati sew fuq il-pjanta S2) jiksru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1966 u għalhekk ir-raba' u l-ħames argumenti li tagħmel il-kumpannija konvenuta f'din id-disa' eċċezzjoni tagħha jirriżultaw ukoll infondati. Jiżdied jingħad, li huwa irrilevanti jekk dawn sarux mill-kumpannija konvenuta jew mill-awturi fit-titlu tagħha;

---

<sup>19</sup> Fuq il-pjanta S2 is-swimming pool tidher forma ta' L u l-garaxx jinsab fejn hemm il-kelma “rampa”. Kemm is-swimming pool, kif ukoll is-semi basement garage (għallinqas f'parti minnhom, fejn hemm il-bokka tiegħu) jidher li qed jinwadu s-side curtilage.

108. Fis-sitt lok – taħt is-subinċiż (e) – il-kumpannija konvenuta targumenta li kwalunkwe xogħol u titjib li seta’ sar fil-fond inkwistjoni sar mingħajr ma għamel ħsara lill-kumpannija attriċi;
109. Anke hawn iżda l-qorti ma tistax taqbel mal-kumpannija konvenuta għaliex il-kontroll fl-iżvilupp u ż-żamma ta’ spazji miftuħa għandhom huma wkoll il-valur tagħhom. Dan il-valur jista’ jkun wieħed purament estetiku u ambjentali, imma jista’ jkun ukoll wieħed kummerċjali, fejn il-kumpannija attriċi tista’ tippretendi l-ħlas ta’ kumpens sabiex hija tkun tista terfi dawk il-kundizzjonijiet dwar l-iżvilupp;
110. Hu x’inhu l-każ, il-kumpannija konvenuta ma tistax tistrieñ fuq dan l-argument biex hija ma tħarisx il-kundizzjoni tal-konċessjoni subenfitewtika. Il-kundizzjonijiet huma li huma, u kellhom jiġu osservati mis-subenfitewta mingħajr ebda riżerva;
111. Għalhekk ladarba l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-kumpannija konvenuta qiegħdin jiġu miċhuda, u **ladarba mir-riżultanzi tal-esperti mqabbda mill-qorti ħareġ li tabilhaqq seħħ żvilupp f’dags, f’għoli u f’żoni li jmorru kontra l-klawsola 4 tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta’ April, 1966**, din il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-kumpannija rikorrenti seħħilha tipprova l-każ tagħha;

### ***Deċiżjoni***

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi:

- i. **Tiċhad** kull eċċezzjoni ta’ preskrizzjoni li tqajmet fit-tliet risposti maħlufa tal-kumpannija konvenuta għaliex issib li dawn mhumiex applikabbli għall-każ;
- ii. **Tiċhad** il-bqija tal-eċċezzjonijiet l-oħra mogħtija mill-kumpannija konvenuta

għaliex dawn kollha mhumiex mistħoqqa fil-fatt jew fil-liġi;

- iii. **Tilqa'** l-ewwel talba tal-kumpannija attriċi u tiddikjara li fil-Villa Santa Maria, numru 5, fi Triq it-Tartarun, il-Qawra, ġew mibnija garaxx, pixxina u parti mill-villa li saru bi ksur ta' klawsola 4 tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April, 1966,
- iv. **Tilqa'** t-tieni talba tal-kumpannija attriċi u tiddikjara li parti mill-ħajt diviżorju li jdur ma' Villa Santa Maria, fi Triq it-Tartarun, il-Qawra, ġie mibni f'livell iktar ogħli minn 4 piedi mil-livell tal-ġnien u dan ukoll bi ksur ta' klawsola 4 tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April, 1966;
- v. **Tilqa'** t-tielet talba tal-kumpannija attriċi u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex fi żmien sitt xhur minn meta din is-sentenza ssir ġudikat, hija twaqqa' l-istrutturi indikati fuq il-pjanta S2 magħmula mill-periti addizzjonali u kif ukoll illi tneħħi l-garaxx fis-*semi basement level* u l-pixxina, li lkoll inbnew bi ksur ta' klawsola 4 tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April, 1966. Għal dan il-għan il-qorti qiegħda taħtar lill-Perit Elena Borġ Costanzi sabiex tindokra x-xogħlijiet li għandhom isiru sabiex il-proprjetà inkwistjoni tiġi tħares il-klawsola 4 tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April, 1966;
- vi. **Tilqa'** r-raba' talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex fi żmien sitt xhur minn meta din is-sentenza ssir ġudikat, hija tbaxxi l-ħajt diviżorju mmarkat bħala G fuq id-Dokument ASK għall-għoli ta' erba' piedi; dan kollu taħt l-indokrar tal-Perit Elena Borġ Costanzi;
- vii. **Tilqa'** l-ħames talba u tawtorizza lill-kumpannija attriċi sabiex jekk il-kumpannija konvenuta ma tagħmilx dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien imsemmi f'din is-sentenza, dawn ix-xogħlijiet tkun tista' tagħmilhom hi; u dan dejjem taħt l-indokrar tal-Perit Elena Borġ Costanzi;

**Tordna** li l-ispejjeż tal-kawża kif deċiżi mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tas-26 ta' Mejju,



2021 jibqgħu l-istess, filwaqt li l-bqija tal-ispejjeż, magħdudin magħhom dawk marbuta mal-ittra ufficjali tal-15 ta' April 2010, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-kumpannija konvenuta.

---

**Christian Falzon Scerri**  
**Imħallef**

---

**Mary Josephine Musu**  
**Deputat Registratur**