QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Ottubru, 2021

Numru 2

Rikors Numru 663/17 TA

Il-Pirjol Father David Cortis I.D. 555479(M) għan-nom u in rappreżentanza tal-komunitá Agostinjana tal-Kunvent San Mark tar-Rabat Malta u b'nota tas-6 ta' Novembru 2018 Patri Raphael Abdilla assuma l-atti tal-kawża għan-nom tal-Komunitá attriċi minflok Father David Cortis

vs

Michael Mizzi I.D.. 23358(G) u martu Michela Angela Mizzi I.D. 62160(G) u b'digriet tal-24 ta' April 2018 ġiet kjamata in kawża Ogygia Enerprises Limited (C 10729)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Komunitá Attriċi ppreżentat fil-21 ta' Lulju 2017 u maħluf minn Father David Cortis fl-istess data li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

"1. Illi r-rikorrenti qua pirjol huwa awtorizzat li jirraprezenta lill-Komunita' a bazi ta' dikjarazzjoni maghmula mill-Pirjol Provincjali tal-Provincja Agostinjana Maltija, hawn annessa u mmarkata Dok A.

2. Illi l-komunita rikorrenti hija d-direttarja tal-fondi numru tlieta u ghoxrin (23) u erbgha u ghoxrin (24) li jinsabu fit-Telgha tas-Saqqaja, ir-Rabat, Malta.

3. Illi dawn iz-zewg fondi flimkien mal-arja relattiva taghhom kienu gew koncessi b'titolu ta' cens temporanju ghal disgha u disghin (99) sena b'effett mil-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u sebgha u hamsin (1957) minghand ir-Reverendu Father Possidio Saliba bhala prokuratur tal-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt, lil Francesco u Rosina Vassallo permezz ta' kuntratt pubbliku datat l-10 ta' Jannar 1957 in atti Nutar Salvatore Abela, hawn anness u markat Dok B.

4. Illi l-valur tal-cens (canone) huwa ta' tletin Lira Maltin (Lm30) ekwivalenti ghal disgha u sittin euro u tmienja u tmenin centezmu (€69.88) fis-sena.

5. Illi kundizzjoni numru sitta (6) fil-kuntratt sucitat tistipula illi "Ma jistghu jsiru l-ebda benefikati li jigu oghla mil-livell tal-pedestall tal-balavostra tal-Knisja ta' Santu Vistin tar-Rabat, Malta li tmiss fuq wara mal-imsemmija beni."

6. Illi l-balavostra msemmija fil-premessa precedent tirreferi ghal zewg balavostri kbar tal-gebel li fuqhom ghandhom pedestal izghar li minnu tohrog fjamma tan-nar tal-gebel ukoll u li jinsabu fuq kull naha tal-Knisja, u cioe' wahda fuq il-lemin nett u l-ohra fuq ix-xellug nett tal-Knisja proprjeta' tal-komunita' rikorrenti. Dan jirrizulta min skizz tal-Perit Dr. Vincent Buhagiar, hawn anness u markat Dok C.

7. Illi mid-data tal-kuntratt sucitat sallum saru diversi trasferimenti tal-fondi numru 23 u 24, tant illi dawn illum gew zviluppati minn diversi individwi u n-numri ufficcjali taghhom gew mibdula stante illi minn zewg fondi dawn zdiedu.

8. Illi l-intimati huma c-censwalisti tal-fond numru 23c, gia' 23, li jinsab fit-Telgha tas-Saqqajja, ir-Rabat, Malta. Il-fond tal-intimati jifforma parti minn korp ta' bini ikbar, b'dan illi sottopost ghad-duplex apartment tal-intimati u l-penthouse taghhom hemm hanut tat-tat-tip class 4 bl-isem Le Madrigal li huwa restaurant properjeta' tal-istess intimate, u dan kif jirruzulta minn ritratti mehudi minn google maps hawn annessi u markati Dok D.

9. Illi l-fond numru 23c huwa l-bieb tar-restaurant filwaqt illi l-bieb illi jidher bħala bieb ta' residenza huwa l-fond numru 24, dan jirrizulta wkoll minn Dok D anness.

10. Illi l-intimati, abbuzivament u minghajr l-awtorizzazzjoni da parti tal-komunita' rikorrenti jew ir-rapprezentant taghha, zviluppaw l-arja tal-

fond proprjeta’ taghhom 24, Triq is-Saqqajja, Rabat, Malta b’dan illi bnew penthouse, u eccedew l-gholi impost fl-imsemmi kuntratt ta’ enfitewsi temporanju.

11. Illi ghalkemm il-binja mibnija fuq l-arja tal-fond 24, Triq is-Saqqajja, Rabat, Malta giet mibnija skont il-permessi tal-MEPA, l-intimati riedu jitolbu ezenzjoni tal-kundizzjoni imposta ful-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja minghand il-komunita’ rikorrenti, ezenzjoni li la qatt intalbet bil-miktub u wisq inqas inghatat.

12. Illi huwa innegabbli illi l-canone huwa oneru impost fuq l-enfitewta, konsiderat bhala rikonoxximent tar-rapport li jghaqqad l-enfitewta mal-padrun dirett u allura meqjus bhala korrispettiv tal-utilita’ il tal ewwl jircievi minghand it-tieni.1

13. Illi fond tal-intimati jinsab mal-genb tal-Knisja u cioe’ fuq ix-xellugh taghha.

14. Illi r-rikkorenti ghamlu diversi tentattivi sabiex jilhqu ftehim mal-intimati sabiex din il-kawza tigi evitata izda kwalsiasi tentattiv baqa’ ma tax il-frott tieghu, l-intimati webbsu rashom u ma ridux jirrimedjaw ghan-nuqqas taghhom.

15. Illi l-intimati gew interpellati diversi drabi sabiex jizmantellaw il-binja kostruita minnhom kontra l-kundizzjoni imposta fil-kuntratt tal-enfitewsi temporanja u oltre dan gew debitament notifikati b’ittra uficjali numru 2815/2016, hawn annessa u markata Dok E.

16. Illi ghalhekk il-komunita’ rikorrenti kellha tintavola din il-kawza.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportune, ghalfejn ma ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. TIDDIKJARA u TIDDECIEDI iili l-binja ossia penthouse mibniija fuq korp ta ‘bini lu jgib in-numru 24 li jinsab fit-Telgha tas-Saqqajja fir-Rabat, Malta inbniet abbuzivament u minghajr l-awtorizzazzjoni tal-komunita rikorrenti;

2. TIDDIKJARA illi l-intimati huma mankanti fl-obbligi li tnisslu permez ta; klawsola numru 6 tal koncessjoni ta’ cens temporanju ghal 99 sena tal-fondi numri 23 u 24 li jinsabu fit-Telgha tas-Saqqajja fir-Rabat Malta, permezz ta’ kuntratt pubbliku data l-1 ta’ Jannar tas-sena 1957 in atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela;

3. TAGHTI zmien qasir u perentorju lill-intimati sabiex jiddemolixxu l-bini kostruit minnhom fil-livell ta’ penthouse li jinsab f’numru 24, Telgha tas-

Saqqajja, Rabat, Malta, u li jeccedi l-gholi tal-pedestall tal-balavostra li jinsab fuq kull genb tal-Knisja properjta' tal-komunita' rikorrenti;

4. TORDNA illi f'kaz li l-intimati jonqsu milli jiddemolixxu l-binja kostruita minnhom fit-terminu li jigi prefiss lilhom, il-komunita' rikorrenti tigi awtorizzata taghmel l-istess xoghol hi a spejjez tal-intimati;

5. TINNOMINA l-periti u esperti li jkun hemm bzonn sabiex jissorveljaw ix-xoghlijiet, dejjem a spejjez tal-istess intimati.

Bl-ispejjez, inkluz l-ispejjez tal-ittra ufficjali numru 2815/2016, u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lir-rikorrenti senjatament dik ghad-danni kontra l-intimati li huma ingunti minn issa ghas-subizzjoni taghhom."

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-Konvenuti Michael u Michela Angela konjuġi Mizzi preżentata fl-1 ta' Settembru 2017 (il-konvenuti) li permezz tagħha wieġbu u eċċipew is-segwenti:-

"1. Illi fl-ewwel lok, u in linea preliminari, l-intimati m'humiex il-legittimi kuntraditturi ghat-talbiet ta' l-attur stante li huma m'humiex ic-censwalisti tal-fond numru 23c, gia 23 li jinsab fit-Telgha tas-Saqqaja, ir-Rabat, Malta, u konsegwentament ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi, fit-tieni lok, u ukoll in linea preliminari, id-directum dominium tal-fond numru 23c, gia 23 li jinsab fit-Telgha tas-Saqqaja, ir-Rabat, Malta skond il-kuntratt ippublikat fl-10 ta' Jannar 1957 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela huwa l-kunvent ta' Sant Wistin tal-Belt Valletta u ghalhekk l-attur jrid jipprova li ghandu dritt jippromwovi din l-istanza;

3. Illi, fit-tielet lok, u ukoll in linea preliminari il-pirjol Father David Cortis ghandu jipprezenta prova awtentika tal-mandat tieghu flimikien ma kopja ta' l-istatut tal-komunita' Agostinjana tal-Kunvent San Mark tar-Rabat, Malta;

4. Illi bla pregudizzju ghal dak suespost, it-talbiet ta' l-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-propjeta hawn fuq imsemmija ma teccedix l-gholi tal-pedestall tal-balavostra li jinsab fuq kull genb tal-Knisja;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-risposta tas-Soċjetá kjamata in kawża Ogygia Enterprises Limited (C10729) ippreżentata fil-15 ta' Ġunju 2018 u maħlufa fl-istess jum mill-Konvenut Michael Mizzi li biha wieġbet u eċċepiet is-segwenti:-

"1. Illi it-talbiet attrici in kwantu msejjsa fuq il-pretensjoni li bil-kuntratt tal-10 ta' Jannar tas-sena 1957 fl-atti tan-nutar Dr Salvatore Abela inholoq servitu ta' altius non tollendi hija legalment infondata ghaliex ma gewx osservati d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 330 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 8 tal-Kap. 56, rigwardanti n-nota tal-insinwa tal-att pubbliku illi fih tkun inholqot servitu, kif jitlob l-artikolu 458 tal-Kap. 16; dan ghaliex in-nota tal-insinwa tal-att pubbliku in kwistjoni ma ssemix in-natura tas-servitu allegatament mahluq u ghalhekk ma tissodisfax il-vot tal-ligi (*vide* f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet "Onor. De Petri noe-vs- Cassar" deciza fl-14 ta' Frar, 1896 (Vol. VX: 394) li fiha gie enuncjat li m'huwiex rikjest "*per la iscrizione della costitutzione di una servitu la indicazione della estensione e degli effetti della medesima, ma e sufficiente enunciare nella nota la specie della servitu e la menzione dei fondi dominante e serviente*"). Il-komunita' attrici fil-premessi citattivi taghha, tallega li nholqot din is-servitu ta' *altius non tollendi* fuq il-fond tas-socjeta esponenti favur il-fond tal-komunita' attrici, u cioe' favur il-Knisja ta' Santu Wistin gewwa r-Rabat; izda sabiex dan isehh konsegwentament kien mehtieg *ad validatem* li n-nota tal-insinwa tistipula li nholoq dan is-servitu' u wkoll liema huma l-fond servjenti u l-fond dominanti, hekk kif rikjest mill-artikoli surreferiti;

2. Illi ghaldaqstant il-kundizzjoni mnizzla fil-klawzola numru sitta (6) tal-imsemmi kuntratt ma tistax hlief tikkostitwixxi mera obbligazzjoni personali li kienu intrabtu biha l-antekawza tas-socjeta esponenti (il-kumpraturi fuq l-imsemmi kuntratt, u cioe Francesco u Rosina Vassallo) liema obbligazzjoni personali certament li ma torbotx lis-socjeta esponenti u mhix vinkolanti fil-konfront taghha. Dan ghaliex "*biex ikun hemm servitu predjali hemm bzonn li jkun hemm rabta, fuq kull min se jigi wara l-persuna li fuqha giet imposta l-limitazzjoni ta' altius non tollendi, bejn fond dominanti u l-fond servjenti. Jekk ma jkunx hemm fond dominanti li qed jigi servut ikun hemm biss obbligazzjoni personali*" (*vide* inter alia 'Darmanin -vs- Zammit" – App. Sup. 20 t'April, 1995). Illi ghaldaqstant il-kundizzjoni hi biss obbligazzjoni personali li torbot lil min akkwista minghand l-komunita' attrici;

3. Illi sussidjarjament u assolutament bla ebda pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet tal-komunita' attrici in kwantu msejjsa fuq il-pretensjoni li t-tali kundizzjoni giet imposta bhala kundizzjoni enfitewtika hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt anke ghaliex *inter alia* klawzola numru sitta (6) tal-kuntratt relattiv tal- ghaxra (10) ta' Jannar tas-sena 1957 fl-atti tan-nutar Dr Salvatore Abela bl-ebda mod m'hi dedotta bhala kundizzjoni ta' koncessjoni enfitewtika; ghall-kuntrarju klawzola sitta (6) tal-kuntratt kjarament timponi biss obbligazzjoni personali fuq il-partijiet li dehru bhala kumpraturi fuq dak il-kuntratt u cioe' Francesco u Rosina Vassallo;

4. Illi, inoltre, tant li bil-kundizzjoni imsemmija ma giex ikkrejat servitu li fl-istess kuntratt tal-ghaxra (10) ta' Jannar tas-sena 1957 fl-atti tan-nutar Dr Salvatore Abela hemm inidikat illi "*il-post ir-Rabat, Malta, The Saqqajja numri tlieta u ghoxrin u erbgha u ghoxrin maghrufa bhala Windsor Castle dar u bl-arja tieghu, drittijiet u gustijiet u <u>minn pizijiet liberu u frank</u>*";

5. Illi inoltre fl-istess kuntratt tal-ghaxra (10) ta' Jannar tas-sena 1957 fl-atti tan-nutar Dr Salvatore Abela fih, il-klawzoli li jaghmlu riferenza ghall-benifikati huma dawk bin-numru erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6), u meta wiehed jaqrahom b'certu reqqa, kjarament jiddeduci illi dawn kienu intenzjonati sabiex jobbligaw biss lill-kompraturi originali; Francesca u Rosina mizzewgin Vassallo, fil-fatt l-artikolu erbgha (4) jibda bil-kliem "*Il-komparenti Francesco u Rosina mizzewgin Vassallo* ***jobbligaw ruhhom*** *li jaghmlu benifikati*", l-klawzola numru hamsa (5) tkompli ma dan u filfatt tibda bil-kliem "*l-imsemmi beni u kwalunkwe benifikati ohra*" u finalment l-ahhar kundizzjoni msemmija fuq dawn il-benifikati tohrog mill-klawzola sitta (6), li hija mertu ta' din il-kawza, u cioe li l-istess benefikati ma jsirux oghla mill-pedestall tal-knisja ta' Santu Wistin;

6. Illi ghall-kuntrarju tal-klawzoli li jippreceduha, il-klawzola numru sebgha (7) tal-istess kuntratt tipprovdi illi "*Il-koncessjonarju* ***jew aventi kawza minnhu u ghal kwalunkwe zmien futuri*** *ma jkunux jistghu jifthu twieqi fuq in-naha tal-Kunvent msemmi fl-artikolu precedenti* ***u dana bla ebda eccezzjoni***". F'dan ir-rigward huwa carissimu illi l-kundizzjoni torbot mhux biss lil koncessjonarju izda wkoll lill-*aventi kawza* u tapplika wkoll *ghal kwalunkwe zmien futuri* u bla *ebda* eċċeżżjoni. Terminologija ugwali jew simili ma ntuzatx ghall-kundizzjonijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-benifikati, inkluz l-kundizzjoni li hija soggetta ghall-kawza odjerna; li l-imsemmija

benifikati ma jistghux ikunu oghla mill-ballavostra tal-knisja ta' Santu Wistin.

7. Illi ghalhekk u in linea mal-principju *quod non est in actus non est in mundo*, l-ommissjoni ta' terminologija preciza u cara li torbot lill-aventi kawza, certament tindika rieda mill-partijiet kontraenti li l-kundizzjoni numru sitta (6) ta' l-imsemmi kuntratt ma tapplikax ugwalment ghall-aventi kawza tal-koncessjonarju, bl-istess mod li tapplika ghall-koncessjonarju originali, u li ghalhekk kienet biss obbligazzjoni personali li giet imposta fuq il-koncessjonarju originali ghall-kuntrarju ta' dak li qed jigi allegat mill-komunita' attrici, u ghalhekk ma tikkostititwix servitù jew kundizzjoni enfitewtika;

8. Illi ghaldaqstant, l-komunita' attrici, ghalhekk, m'ghandha ebda interess guridiku biex tippromwovi din l-azzjoni u ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez;

9. Illi sussidjarjament u assolutament bla ebda pregudizzju ghas-suespost; huwa pertinenti wkoll li wiehed jinnota illi l-kuntratt originali tal- ghaxra (10) ta' Jannar tas-sena 1957 fl-atti tan-nutar Dr Salvatore Abela, kien jirrigwarda mhux biss l-arja fuq il-fond bin-numru 23 u 24, Is-Saqqajja, Rabat, Malta izda wkoll l-arja tat-terran gewwa r-Rabat, Malta kontigwu mal-post fuq msemmi u li jinsab f'Saint Augustine Street numri wiehed u wiehed ittra "a". Galadarba l-komunita' attrici ippermettiet li jsiru benifikati oghla mill-pedestall tal-knisja ta' Santu Wistin, fuq il-fond tal-ahhar (Saint Augustine Street numri wiehed u wiehed ittra "a"), allura anke kieku, ghall-grazzja tal-argument, *datum non concessum*, l-komunita' attrici kellha d-dritt li ggieghel l-esponenti biex ma jibnux oghla mill-pedestall msemmi, it-talbiet tal-komunita' attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li l-komunita' attrici rrinunzjat ghal kull dritt li talvolta seta' kellha meta espressament ippermettiet lis-sidien tal-fond f'Saint Augustine Street jibnu oghla mill-imsemmi pedestall, ghaliex l-kundizzjoni in kwistjoni giet imposta fuq il-fondi rispettivi fuq l-istess att pubbliku, u cioe il-kuntratt tal-ghaxra (10) ta' Jannar tas-sena 1957 fl-atti tan-nutar Dr Salvatore Abela;

10. Illi sussidjarjament u assolutament bla ebda pregudizzju ghas-suespost fir-rikors promotur l-komunita' attrici tallega li l-socjeta' esponenti kienet obbligata li titlob ezenzjoni tal-kundizzjoni imposta fil-kuntratt originali minghand il-komunita' attrici, izda f'dan ir-rigward huwa pertinenti li wiehed jinnota illi komunita' attrici ma tindikax minn fejn tohrog din l-obbligazzjoni, u fil-fatt la hija premessa fil-ligi u wisq

anqas fil-kuntratt originali tal-ghaxra (10) ta' Jannar tas-sena 1957 fl-atti tan-nutar Dr Salvatore Abela;

11. Illi fir-realta' l-intenzjoni tal-komunita' attrici hija li b'din l-azzjoni tkompli tezercita pressjoni fuq s-socjeta esponenti sabiex tircievi minghandha hlas li m'huwiex lilha dovut; tant li l-komunita' attrici offriet lis-socjeta esponenti li thalliha bi kwietha u li tirrinunzja ghal kull dritt li jista' jkollha li twaqqafha milli tibni fuq il-bejt jekk tghaddilha hlas fis-somma ta' sittin elf euro (€60,000) u dan il-fatt huwa wkoll ikkonfermat fir-rikors promotur, specifikament fil-premessa numru erbatax (14). Konsegwentament, in vista ta' dan il-fatt it-talbiet tal-komunita' attrici ghandhom jigu michuda anke a bazi tal-principju ta' *abus de droit* u tal-principju li kull kundizzjoni li ghandha effett fuq l-uzu liberu li sid jista' jaghmel mill-proprjeta tieghu ghandha tigi nterpretata b'mod restrittiv u kull dubju ghandu jmur favur is-sid tal-fond allegatament soggetta ghal tali kundizzjonijiet, in linea mal-artikoli 320 u 324 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-principju legali ben saput *usque ad coelum*. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-azzjoni attrici tikkostitwixxi tentattiv flagranti ta' abbuz ta' dritt soggettiv ossija *abus de droit* kif rikonoxxuta mid-dottrina u mill-gurisprudenza sija estera kif ukoll nostrana;

12. Illi ghalhekk it-talbiet tal-komunita attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-komunita' attrici;

13. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-14 ta' Lulju 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Kif jindika r-rikors ġuramentat, b'din l-azzjoni l-komunitá attriċi qed tirraviża ksur ta' kundizzjoni stipulata f'konċessjoni enfitewtika temporanja. Din il-konċessjoni saret b'kuntratt datat 10 ta' Jannar 1957 in atti Nutar Salvatore Abela (a' fol 8) bejn il-komparenti Padre Possidio Saliba qua Prokuratur tal-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta u Francesco u Rosina konjuġi Vassallo.

2. Skont il-kuntratt imsemmi, Padre Possidio Saliba nomine kkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal disgħa u disgħin sena mill-1 ta' Jannar 1957 lil Francesco u Rosina konjuġi Vassallo "*il-post ir-Rabat, Malta, The Saqqajja, numru tlieta u għoxrin u erbgħa u għoxrin magħruf bħala Windsor Castle Bar u bl-arja tiegħu u drittijiet u ġustijiet u minn piżijiet liberu u frank kif ukoll l-arja tat-terran ir-Rabat Malta kontigwa mal-post fuq imsemmi Saint Augustine Street numri wieħed u wieħed ittra "a" liema arja wkoll hija libera u franka u bid-drittijiet u ġustijiet tagħha kollha.*" Fost il-kundizzjonijiet imposti f'numru 6 il-partijiet stipulaw li "*ma jistgħu isiru l-ebda benefikati li jiġu ogħla mill-level tal-pedestall tal-balavostru tal-knisja ta' Santu Wistin tar-Rabat, Malta*" (ara fol 10).

3. Mid-dikjarazzjoni firmata mir-Rev. P. Raymond Francalanza OSA (Dok DC2 a' fol 33) jemergi li l-Kunvent Santu Wistin tal-Belt Valletta jifforma parti mill-provinċja Agostinjana Maltija ġurdikament imwaqqfa fl-14 ta' Settembru 1817. Skont l-istess dikjarazzjoni, l-amministrazzjoni tal-fond

in eżami għaddiet f'idejn il-prokuraturi Konventwali tal-Komunitá Attriċi, ċjoe tal-Kunvent tal-Agostinjani tar-Rabat,bil-mod hemm spjegat.

4. L-utile dominju temporanju tal-fond numru 23 u 24 The Saqqajja, Rabat, Malta kif akkistat mill-Konjugi Vassallo bil-kuntratt imsemmi, ġie maż-żmien separat f'żewġ fondi – dak bin-numru 23 u l-ieħor bin-numru 24 kif ġej

<u>Il-fond numru 24, The Saqqajja, Rabat, Malta</u>

5. L-utile dominju temporanju tal-fond numru 24, The Saqqajja, Rabat, Malta maz-zmien ġie trasferit lil diversi terzi. L-aħħar trasferiment sar favur is-Soċjetá kjamata in kawza Ogygia Enerprises Limited (C 10729) permezz ta' kuntratt datat 27 ta' Ġunju 2002 (Dok DC 6 a' fol 70).

6. Skont dan l-att, din is-Soċjetá , kif rappreżentata mill-intimat Micheal Mizzi, akkwistat "*Id-dar bil-arja relattiva tagħha, sovraposta għal beni ta' terzi persuni, liema dar iġġib in-numru uffiċjali erbgħa u għoxrin (24) u bla isem, The Saqqajja (Saqqajja Square), Rabat, Malta...suggetta għac-cens annwu u temporanju ta' tmien liri Maltin (LM8), għaz-zmien li fadal, mill-perjodu originali ta' disgha u disghin (99) sena, li bdew jiddekkorru mill-ewwel ta' Jannar, tas-sena elf disa' mija u sebgħa u ħamsin*".

7. F'dan il-kuntratt ġie dikjarat li "*L-imsemmija proprjetá hija suġġetta għall kondizzjonijiet u l-pattijiet kollha stipulati fl-att ta' enfitewsi oriġinali, ippublikat min-Nutar Dottor Savatore Abela, tal-għaxra ta' Jannar, tas-sena*

elf disa' mija u sebgha u hamsin (10 ta' Jannar 1957), inklużi s-segwenti:- ....c) Ma jistgħux isiru l-ebda benefikati li jiġu ogħla mil-livell tal-pedestal tal-ballavostru tal-Knisja ta' Santu Wistin tar-Rabat, Malta." Ġie hemm dikjarat ulterjorment li "*L-istess proprjetá dgawdi d-drittijiet attivi, u suggetta ghas-servitujiet passivi, li jirrizultaw mill-pozizzjoni relattiva taghha.*" (ara fol 71).

Il-fond numru 23, The Saqqajja, Rabat Malta

8. Min-nota ta' nsinwa tal-kuntratt tal-immissjoni fil-pussess datat 17 ta' Novembru 1997 (Dok DC4 a' fol 62) jirrisulta li l-utile dominju ta' dan il-fond ġie mħolli minn Francesco Vassallo b'titolu ta' legat in piena proprjetá a' favur tal-Ordni ta' San Frangisk magħrufa bħala "Ta Ġiesu". Dan il-fond ġie hemm deskritt bħala "*hanut sottopost għal beni ta' terzi, f'Malta, Rabat, The Saqqajja, numru tlieta u għoxrin ittra "C" (23C)*".

9. Permezz ta' skrittura privata datata 14 ta' Ottubru 2011, l-Ordni Franġiskana Ta' Ġiesu kkonċediet dan il-ħanut b'titolu ta' lokazzjoni favur is-soċjetá Grapes Restaurants Limited (C14141) ukoll rappreżentata mill-intimat Michael Mizzi (Dok DC5 a' fol 64). F'din l-isktrittura, is-Soċjetá msemmija kisbet il-kunsens sabiex tiftaħ aċċess "*għall-fond sovrappost li huwa proprjetá tal-kumpannija Ogygia Enterprises Limited*", ossia l-fond numru 24 akkwistat mis-soċjetá intimata bil-mod ġia deskritt supra (ara kundizzjoni numru 9 a' fol 67).

10. Jirriżulta li s-Soċjetá intimata żviluppat l-arja tal-fond numru 24, The Saqqajja, Rabat, Malta b'mod li eċċediet b' 2.59 metru l-limitu mpost fil-kundizzjoni 6 tal-konċessjoni oriġinali, jiġifieri l-għoli tal-pedestall tal-balavostra tal-knisja ta' Santu Wisin tar-Rabat, Malta (ara konklużjoni rapport tal-Perit maħtur mill-Qorti a' fol 199). Is-Soċjetá kjamata prosegwit b'dan l-iżvilupp mingħajr ma talbet eżenzjoni mingħand il-komunitá Attriċi tal-imsemmija kundizzjoni numru 6.

11. B'din l-azzjoni kif proposta l-Komunitá Attriċi qed titlob li jiġi demolit dan l-iżvilupp li sar in eċċess tal-limitu impost fil-kundizzjoni 6 tal-konċessjoni oriġinali tal-10 ta' Jannar 1957.

Punti ta' Liġi

12. Huwa prinċipju mħares mil-liġi f'materja ta' obbligazzjonijiet, li ħadd ma jintrabat jekk mhux għalih innifsu (artikolu 999 tal-Kap. 16). Hekk kif jispeċifika l-artikolu 1001 tal-Kap. 16, il-patti u kundizzjonijiet f'kuntratti għandhom effett biss bejn il-partjiet. Huma *res inter alios acta* għal min ma jkunx firmatarju, in kwantu ma jistgħux ikunu ta' ħsara u ta' ġid għat-terzi estranei għal kuntratt, ossia l-intimati, "**ħlief fil-każijiet li tgħid il-liġi**" (ara l-imsemmi artikolu 1001). Isegwi li sabiex l-komunitá Attriċi tista tivvanta dritt fuq l-immobbli oriġinarjament konċess minnha, dan id-dritt irid jemerġi mill-liġi, preċiżament mid-drittijiet *in rem* elenkati fl-artikolu 310 tal-Kap. 16.

13. Bl-azzjoni tagħha l-komunitá attriċi qiegħda, trid li tittutela d-drittijiet tagħha fuq il-fond konċess minnha bl-att tal-10 ta' Jannar 1957. Dan tagħmlu peress li jsostni l-ksur tal-obbligi dan parti tal-utilista kif fuq spjegat. Dan preċiżat, jinħass opportun ukoll illi jiġi sottolinejat, għall-aħjar tifsira u ġudizzju fuq il-kwestjoni hawn eżaminata, illi fid-dritt l-azzjonijiet ċivili jiddistingwu ruħhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. Wieħed irid jifhem li l-azzjoni personali hi dik li tiġi eżerċitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jagħti, jagħmel jew ma jagħmilx ħaġa, sabiex jiġi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tiegħu; u f'dina l-ispeċi ta' azzjoni l-oġġett tagħha prinċipali hija l-persuna, mentri l-ħaġa hija l-oġġett ulterjuri u sekondarju; mentri l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-ħaġa reklamata, indipendentement minn kwalukwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tiġi għalhekk dejjem eżerċitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha. Fi ftit kliem meta l-obbligazzjoni tkun in rem u mhux in personam, din tibqa' issegwi l-immobbli f'idejn ikun min ikun (Ara **Sentenza fl-ismijiet Salvatore Farrugia -vs- Giuseppe Farrugia, Prim'Awla, Qorti Ċivili, tal-4 ta' Ottubru 1955 (Vol XXXIX pII p730)**).

14. Ġaladarba dak li għandha quddiemha din il-Qorti huwa l-Istitut ta' emfitewzi, Istitut li jaf ikun stramb ħafna, tajjeb li ssir referenza għal dak ritenut mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla fil-kawża Angelina Galea et vs Gerald Galea et tal-Qorti tal-Appel tas-17 ta' Jannar 2011** dwar l-artikolu 1494(1) tal-Kodiċi Ċivili . F'din is-Sentenza l-Qorti tfisser l-enfitewsi hekk:

"*kuntratt li bih jiġi konċess, in perpetwu jew għal żmien determinat, beni immobbli bl-obbligu ta' minn qed jirċievi li jħallas kanone jew ċens annwali u dana bħala rikonoxximent tad-dominju. A bazi ta' din id-definizzjoni l-konċedent jirritjeni fuq l-immobbli titolu ta' 'directum dominium' filwaqt illi minn jircievi jakkwista, fir-rigward tal-istess immobbli, titolu ta' 'utile dominium' li jista jkun in perpetwu jew temporanju* .... ***l-enfitewta jew l-utilista jakkwista id-dritt li jgawdi l-immobbli iżda ma jakkwistax il-proprjeta`.*** *Huwa jkollu drittijiet għar-rigward tal-immobbli,* ***li pero' jibqa proprjeta` ta' ħadd ieħor (ius in re aliena)*** [ossia tad-direttarju]. ***Huma primarji f'dan l-istitut l-obbligi assunti mill-istess enfitewta u jekk l-istess enfitewta ma joqodx għal dawn l-istess obbligi, il-concedent jista jitlob ir-rexxissjoni tal-enfitewsi jew jipprocedi biex jittutela d-drittijiet tiegħu****.*" (emfażi ta' din il-Qorti).

15. In-natura ta' dawn l-obbligi, kemm dawk li jispecifika l-Kodiċi Ċivili kif ukoll dawk supplementari legalment pattwiti skont l-artikolu 1499(2) tal-istess Kodiċi, hija għalhekk purament reali. Dan għaliex ġew imnissla mid-dritt li l-Komunitá Attriċi għandha fuq il-fond konċess minnha qua padrun dirett tiegħu. Id-dritt tagħha li teżerċita din l-azzjoni huwa għaldaqstant wieħed reali. Isegwi li hija għandha dritt teżerċitah tkun min tkun il-persuna li tippossjedi l-utile jew, ukoll, is-sub-utile dominju tal-fond in kwistjoni:

"*…illi s-sub-enfitewta sew jekk mhux rikonoxxut mid-direttarju u aktar u aktar jekk hu hekk rikonoxxut hu obbligat li jaghmel tajjeb bil-proprjeta`*

ghall-hlas tac-cens. Kif hu wkoll obbligat li josserva l-adempiment ta' dawk il- klawsoli tal-koncessjoni enfitewtika originali li jimponu kondizzjonijiet fuq ic-censwalista favur id-direttarju bhala parti mill-konsiderazzjoni ta' l-ghoti tal-koncessjoni. ***<u>Dawn huma kondizzjonijiet li, bhac-cens, jiggravaw il-proprjeta` u jikkondizzjonaw it-tgawdija taghha mill-enfitewta u s-successuri tieghu fit-titolu.</u>*** *Kien allura jispetta lis-sub-enfitewta li ... jaccerta ruhu anke mill-kondizzjonijiet li kellu jissodisfa lid-direttarju skond ma jkun gie minnu mpost fil-koncessjoni originali. Ma jaghmilx hekk riskju tieghu. Hu ovvju li l-inadempjenza jew in-non-kuranza tieghu bl-ebda mod ma tista' tippregudika d-drittijiet tad-direttarju, kif lanqas ma jista' s-sub-enfitewta jezonera ruhu mill-obbligu minnu assunt sempliciment billi jsostni illi min ikkoncedielu l-proprjeta` ma mponiex fuqu dawk il-kondizzjonijiet li d-direttarju kien originarjament impona. Jibqa' dejjem direttament responsabbli versu d-direttarju ghal adempiment ta' dawn l-obbligi salv li f'certi kazi jista' hu jkollu dritt ta' ridress kontra min ikun ikkoncedielu l-proprjeta`*." (**Joseph Aquilina noe vs Edgar Ellul**, **Qorti Ċivili Prim Awla, 16 ta' Gunju 1994) (emfażi u sottolinear ta' din il-Qorti**).

16. Tali azzjoni għalhekk tinkwadra ruħha perfettament fil-parameteri tal-artikolu 310 (a) u (d) tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant ma tħalli l-ebda dubju fuq in-natura purament reali ta' l-istess.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

17. Huwa ċar, ai fini tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati konjuġi Mizzi, li dawn ma humiex il-leġittimi kontradditturi għat-talbiet tal-komunitá attriċi. Dan peress li l-utile dominium tal-fond numru 24, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta ma ġiex akkwistat minnhom iżda mis-Soċjetá kjamata Ogygia Enerprises Limited. Għaldaqstant ma hux vestit fihom l-interess leġittimu li jimpunjaw d-dritt pretiż mill-komunitá attriċi. Il-Qorti sejra għalhekk tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konjuġi Mizzi u tilliberhom mill-osservanza tal-ġudizzju.

18. Pero' il-Qorti ma tistax ma tqies il-fatt li wara l-ittra uffiċjali tal-25 ta' Mejju 2016 li ġiet notifikata fit-12 ta' Settembru 2016, il-konvenuti konjuġi Mizzi naqsu li jwieġbu billi indikaw li kienet is-Soċjeta' Kjamata u mhux huma li kienet interessata (ara a' fol 19). Dan kienu jafuh, għalhiex huma għadhom interess dirett f'dik is-Soċjeta`. Kieku taw din l-indikazzjoni seta' jkun evitat li l-Kawża ssir kontra tagħhom jew talinqas jekk issir, ma jbatu ebda spejjes iżda dan ma għamluhx. Baqgħu ma jagħmluh anke meta taw l-ewwel eċċezzjoni peress li ppersistew li ma jagħtu ebda informazzjoni f'dan ir-rigward fl-eċċezzjoni innifisha. Il-Qorti ma tistax tħalli għaddej jew ma tieħux konjizzjoni ta' dan il-fatt.

19. L-ewwel eċċezzjoni tas-Soċjeta' kjamata essenzjalment tistrieħ fuq dak li jiddisponi artikolu 458 tal-Kodiċi Ċivili. Dan l-artikolu jiddisponi hekk:

"It-titolu li bih tiġi mnissla servitù hu null <u>jekk ma jidhirx minn att pubbliku;</u> u jekk is-servitù tiġi mnissla b'att inter vivos,din is-servitù ma tibdiex isseħħ

kwantu għat-terzi qabel ma l-attjiġi nsinwat fir-Reġistru Pubbliku skont l-artikolu 330, fuq talba ta'waħda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun irċieva l-att." (Emfażi ta'din il-Qorti).

20. Artikolu 330 tal-Kodiċi Ċivili prattikament jimponi l-istess rekwiżit. L-ilment prinċipali tas-Soċjeta` kjamata huwa fis-sens li "*in-nota ta' insinwa tal-att pubbliku inwkistjoni ma issemiex in-natura tas-servitu' allegatament mahluq ghalhekk ma tissodisfax il-vot tal-ligi*". Dan ifisser li s-Soċjeta' Kjamata ma hiex tikkontesta li l-kuntratt ġie insinwat, anke minn dik jidher fil-marġini tal-kuntratt esebit f'dawn l-atti (ara fol 8). Dak li qed tikkontendi li l-inswa per se kellha tagħmel referenza għas-servitu' tal-*altius non tollendi*.

21. Il-Qorti tibda biex tirrileva li dan l-artikolu tal-liġi ma joħloqx esiġenza għal din il-kwalita' ta' servitu' li għandha quddiemha din il-Qorti, iżda għas-servitujiet kollha in ġenerali. Il-liġi li tirrikjedi hu li t-titolu li bih jiġi mnissel is-servitu ma jkunx jiswa jekk ma jidhirx minn att pubbliku. Għalhekk il-liġi trid li meta dak li jkun imur biex jagħmel ir-riċerki tiegħu, l-importanti li jsib li l-att ġie insinwat. Sta għalih li wara jeżamina sewwa dak il-kuntratt biex ikun jaf x'tip ta' piżijiet u servitujiet ġew kostitwiti bis-saħħa tiegħu.

22. Di fatti fil-kuntratt tal-akkwist tas-Soċjeta' kjamata, il-partijiet jagħmlu referenza għal kundizzjoni li kienet ġiet imposta bil-kuntratt tal-1957. Dan jagħmluh mhux biss billi jsemmu din il-kundizzjoni iżda saħansitra isemmu ukoll il-kuntratt tal-10 ta' Jannar 1957 fl-atti tan-nutar Salvatore Abela.

Għalhekk din l-eċċezzjoni mhux ser tintlaqa'.

23. Fir-rigward tal-mertu, joħroġ inkontestat mill-fatti esposti supra li s-Soċjetá intimata akkwistat l-utile dominju tal-fond 24, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, bil-kuntratt tas-27 ta' Ġunju 2002 (Dok DC 6 a' fol 70). Hija għaldaqstant assumiet id-drittijiet u l-obbligi kollha spettanti lill-enfitewta, inkluż għalhekk dawk pattwiti fl-att li kkostitwixxa l-enfitewsi, jiġifieri tal-10 ta' Jannar 1957. Dawn il-kundizzjonijiet ġew difatti allaċjati bħala parti integrali tal-att tal-27 ta' Ġunju 2002 li bih is-soċjetá intimata akkwistat l-utile dominju tal-fond (ara fol 71). Anzi ġew espressament riprodotti.

24. Isegwi għalhekk li s-Soċjetá Attriċi, qua l-utilista tal-fond in kwistjoni, kellha tonora l-limitu ta' inalazament mpost bil-kundizzjoni 6 tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali.Dan sakemm ma kisbitx l-awtorizzazzjoni meħtieġa mill-Komunitá Attriċi, qua l-padruna diretta tal-istess fond. Ladarba dan m'għamlitux, hija għandha tħott kwalunkwe bini kostruit oltre l-limitu hemm impost.

25. Kif sewwa rriteniet il-Qorti tal-Appell fil-kawża **S.B.M.D. Limited vs Awtoritá tad-Djar** fis-6 ta' Diċembru 2010, "*dak li ghamlet il-klawzola 2* [fil-każ odjern il-klawżola 6] *huwa li imponiet obbligu fuq l-akkwirent tal-art - - obbligu li gie trasferit lill-akkwirenti sussegwenti inkluza is-socjeta' appellanti -- li jaghmel benefikati fuq l-art akkwistata, liema obbligu kien suggett ghal zewg kondizzjonjiet:...*[fil-każ odjern għal kundizzjoni li ma

jistgħux isiru benefikati ogħla mill-livell tal-pedestall tal-ballavostrut al-Knisja ta' santu Wistin tar-Rabat, Malta]*...* ***<u>Xejn ma jiswa' l-fatt li sussegwentment l-Awtorita' appellata tat il-kunsens taghha biex l-immobbli in kwistjoni jigi ttrasferit mill-beneficcjarju originali a favur ta' socjeta' kummercjali ghaliex il-fatt jibqa' li l-obbligi u kundizzjonijiet originali baqghu immutati u vinkolanti u sabiex is-socjeta' appellanti tinhall minn dawn l-obbligi u kundizzjonjiet tehtieg il-kunsens tal-Awtorita' appellata</u>*** [fil-każ odjern tal-komunitá attriċi] ***<u>bhala li ghandha d-dirett dominju tal-fond in kwistjoni</u>***.” (emfażi ta' din il-Qorti).

26. Fil-każ tal-Istitut tal-Emfitewżi f'każ tat-trasferiment tal-utli, ma jkunx b'daqshekk ħareġ barra mix-xena għal kollox, bħal fil-każ ta' vendita pura, fejn min ibiegħ ikun svesta ruħu għal kollox mill-propjeta'. Fil-każ ta' emfitewzi l-padrun jifdallu ammont ta' drittijiet, b'mod partikulari meta ċ-ċens ma jkunx ġie mifdi. Anzi, għandu drittijiet li anke jistgħu jwasslu għar-rexissjoni taċ-ċens. Dan jgħodd anke fil-każ jekk l-utilista ma joqgħodx għall-kundizzjoni li titqies *in rem.* Fil-każ inkwistjoni għalhekk, jidher ċar li l-projbizzjoni tal-inalzament kienet magħmula għall-utilita' u fl-interess tal-padrun dirett. Din il-Qorti tikkonkludi li din hija kundizzjoni *in rem* u mhux *in personam*. Dan ifisser li kif spjegat aktar 'l fuq, din hija kundizzjoni li ssegwi l-propjeta' f'idejn min ikun.

27. Fl-aħħar nett il-Qorti tinnota li l-ewwel talba Attriċi timmira għat-twaqqiegħ kollu tal-penthouse li magħha jagħmel dik il-parti tas-saqaf aktar ogħli minn kemm suppost. Il-Qorti tirrileva, li l-ilment tal-Kommunita' Attriċi ma hux dirett lejn din il-penthouse kollha, iżda lejn l-għoli tagħha u kif indikat fil-kuntratt originali tal-kostituzzjoni emfitewtika. Għalhekk l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' kollha iżda biss parti minnha kif fuq spjegat.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi Mizzi u tilliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetá konvenuta.

Tilqa' t-talba attriċi limitatament għal għoli żejjed kif spjegat f'din is-Sentenza u tiddikjara u tiddeċiedi għalhekk li l-binja ossia penthouse mibnija fuq korp ta' bini li jġib in-numru 24 li jinsab fit-Telgħa tas-Saqqajja fir-Rabat, Malta l-għoli żejjed inbena abbużivament u mingħajr l-awtorizazzjoni tal-komunitá rikorrenti u cioe' dak li jeċċedi l-għoli tal-pedestall tal-balavostra li jinsab fuq kull ġenb tal-Knisja proprjetá tal-Komunitá attriċi u dan kif spjegat fir-rapport tal-Perit maħtur minn din il-Qorti.

Tilqa' t-tieni talba Attriċi u tiddikjara illi s-Soċjetá konvenuta hija mankanti fl-obbligi li tnisslu permezz ta' klawsola numru 6 tal-konċessjoni ta' ċens temporanju għal 99 sena tal-fondi numri 23 u 24 li jinsabu fit-Telgħa tas-Saqqajja fir-Rabat Malta, permezz ta' kuntratt pubbliku datat l-1 ta' Jannar tas-sena 1957 in atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tagħti sitt xhur żmien minn din is-Sentenza lis-Soċjetá konvenuta sabiex tiddemolixxi l-bini kostruwit minnha fil-livell ta' penthouse li jinsab f'numru 24, Telgħa tas-Saqqajja, Rabat, Malta, u cioe' li jeċċedi l-għoli tal-pedestall tal-balavostra li jinsab fuq kull ġenb tal-Knisja proprjetá tal-Komunitá Attrici dan kif spjegat fir-rapport tal-Perit maħtur minn din il-Qorti.

Tilqa' r-raba u l-ħames talba attriċi u tordna li f'każ li s-Soċjetá konvenuta tonqos milli tiddemolixi ix-xogħolijiet fuq imsemmija fit-terminu prefiss, il-Komunita' Attriċi hija awtorizzata tagħmel l-istess xogħol hi a spejjeż tas-Soċjetá Konvenuta, liema xogħolijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' Perit Marie Louise Caruana Galea.

L-Ispejjeż ta' din il-kawża, ħlief dawk tal-intimati konjuġi Mizzi, jitħallsu mis-Soċjetá Konvenuta. Spejjes tal-konjuġi Mizzi jibqgħu mingħajr ebda taxxa.

Imħallef Toni Abela **Deputat Reġistratur**