PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 26 ta' Settembru 2024

Nru: 7

Rikors Nru. 717/2023

Gregory Brincat f'ismu propju kif ukoll f'isem, għan-nom

u in rappreżentanza ta' martu Christine Brincat

Mario Brincat u martu Lucy Ann Brincat

Doris Mangion u Anthony Mangion

Mary Anne Massa u Pasquale Massa

Fransina Abela u Maurice Abela

Larne Limited

vs

Tilecraft Limited

1. Tilecraft Limited ("Tilecraft") hi s-sid ta' proprjetà f'tas-Sliema li fuqha qiegħda tibni lukanda. Parti mill-proprjetà kienet soġġetta għal limitazzjoni dwar l-għoli tal-bini li seta' jinbena fuqha; jew, kif nafuha fit-terminoloġija tal-liġi, kienet soġġetta għal servitù hekk imsejjħa *altius non tollendi*.

2. Din il-limitazzjoni kienet miftiehma b'kuntratt tal-1871 minn dawk li kienu xtraw il-proprjetà li llum hi ta' Tilecraft, favur dawk li kellhom it-titolu li llum hu tal-atturi. Meta ġiet miftiehma din il-limitazzjoni, ix-xerrej ma kienx xtara titolu perpetwu, imma wieħed temporanju: fil-fatt, kien xtara ċens li kellu jagħlaq fis-sena 2000. Il-partijiet jaqblu illi li kieku t-titolu li llum għandha Tilecraft baqa' dak oriġinali ta' ċens temporanju, allura l-limitazzjoni dwar l-għoli ukoll kienet tiskadi maċ-ċens. Allura s-sidien (magħrufa bħala

direttarji), li għandhom kienet tmur lura l-art, ma kienux ikunu marbutin biha wara l-iskadenza taċ-ċens. Ġara però li fl-1939 li dak li kellu ċ-ċens temporanju ftiehem mad-direttarji li biex iċ-ċens jinqaleb minn wieħed temoranju għal wieħed perpetwu.

3. Il-kwistjoni ċentrali f'din il-kawża hi jekk, b'konsegwenza tal-fatt li ċ-ċens sar perpetwu, s-servitù ukoll saritx perpetwa.

Il-bażi tal-kawża tal-atturi

4. L-atturi fissru l-bażi ta' dak li qed jitolbu b'dan il-mod:

> "Illi l-esponenti huma s-sidien ta' numru t'appartamenti u garaxxijiet fil-blokka 22/23, Rolando Court, High Street, tas-Sliema illi huma akkwistaw permezz ta' kuntratt datio in solutum nhar id-19 ta' Mejju, 2020 fl-atti tan-Nutar Dr. David Joseph Borg (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. A)."
>
> "Illi l-imsemmija propjeta giet trasferita lill-esponenti mis-socjeta Brincat's Holdings Limited, ta' liema socjeta l-esponenti huma *shareholders*, wara proponiment tal-istess socjeta tal-21 ta' Settembru, 2017."
>
> "Illi s-socjeta Brincat's Holdings Limited akkwistat id-djar numru 22 u 23, High Street, Sliema permezz ta' kuntratt t'akkwist datat it-28 ta' Marzu, 1984 redatt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. B) fejn eventwalment giet kostruita l-blokka msemmija aktar 'l fuq."
>
> "Illi skont dan il-kuntratt ta' bejgh tal-1984, l-imsemmi fond gie trasferit lis-socjeta 'Brincat's Company Limited' taht il-patt illi *'skond il-kuntratt tan-Nutar Salvatore Galea Balzan tat-tmintax (18) ta' Novembru elf tmien mija wiehed u sebghin (1891) il-kompratur ta' dak iz-zmien Dottor Stilon u cioe l-kompratur tal-art faccjata tar-residenza ta' Dottor Antonio Rolando Speranza kien gie prekluz, milli jibni fuq il-parti li tmiss ma High Street, gholi ta' aktar minn sittax (16) il-filata.'*"
>
> "Illi fil-kuntratt tal-1891 fl-atti tan-Nutar Salvatore Galea Balzan (hawn anness u mmarkat Dok C), ossia fejn gie kreat is-servitu tal-altius non tollendi a favur il-propjeta tal-esponenti, jinghad illi fejn permezz taghha gew mibnija d-djar fl-ewwel nofs ta' dawk l-4 qasma kwadra li jikkorrispondu mal-pjanta, il-kompratur ma setghax jolly l-binja tieghu aktar minn sittax-il filata."
>
> "Illi s-socjeta ntimata Tilecraft Limited hija propjetarja tas-sit 'Regina Hotel', Triq il-Kbira/Triq it-Torri, tas-Sliema, liema sit jigi faccata ghall-propjeta tal-esponenti."
>
> "Illi ghalhekk, il-propjeta tal-esponenti, liema propjeta tigi faccata s-sit ta' kostruzzjoni tas-socjeta ntimata, tgawdi mis-servitu altius non tollendi, u abbazi tal-kuntratt tal-1891 fl-atti tan-Nutar Salvatore Galea Balzan, is-socjeta ntimata tista' ttella l-bini taghha sa mhux aktar minn gholi ta' sittax-il filati."
>
> "Illi fuq l-imsemmi sit, hemm zewg permessi mahruga ossia PA/057229/09 u PA/02236/17 (hawn annessi u mmarkati Dok. D) f'isem id-direttur tas-socjeta ntimata, Anthony Fenech, ghall-izvillup tal-istess sit."
>
> "Illi skont il-permessi surreferiti, s-socjeta ntimata ser tibni ferm ghola minn dak permess fil-kuntratt surreferit tat-28 ta' Novembru, 1871 tan-Nutar Salvatore Galea Balzan, u cioe, ferm ghola mis-sittax-il filata."

"Illi nhar l-4 t'April, 2023, l-esponenti ntavolaw mandat t'inibizzjoni (Nru. 566/2023 GG) kontra s-socjeta ntimata f'dan ir-rigward, u permezz ta' digriet moghti minn din l-Onorabbli Qorti nhar il-5 ta' Gunju 2023 (kopja hawn annessa u mmarkat Dok. E) is-socjeta ntimata giet inibita milli tkompli taghmel kwalunkwe xoghlijiet li jaccedu l-gholi ta' sittax-il filati."

"Illi permezz ta' rikors kongunt fl-ismijiet premessi tad-9 ta' Gunju, 2023 il-partijiet talbu illi l-effetti tad-digriet surreferit ikunu limitati ghall-kejl ta' 400m.k., u dan skont is-siteplan annessa mal-istess rikors (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. F)."

"Illi permezz ta' digriet tat-12 ta' Gunju, 2023 (kopja hawn annessa u mmarkata Dok. G), din l-Onorabbli Qorti laqghet it-talba, u l-effeti tal-mandat t'inibizzjoni surreferit gie limitat ghall-kejl ta' 400m.k kif murija fis-siteplan annessa."

"Illi ghalhekk, is-socjeta ntimata ma ghandha ebda dritt illi toghlli l-binja taghha aktar minn sittax-il filata fiz-zona hekk immarkata."

"Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment."

It-talbiet

5. L-atturi talbu lil din il-qorti:

"Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond tas-socjeta ntimata ossia 'Regina Hotel', Triq il-Kbira/Triq it-Torri, tas-Sliema senjatament fil-parti ndikata bil-kulur blu fil-pjanta Dok F hawn annessa, huwa soggett ghas-servitu tal-altius non tollendi kreat permezz ta' kuntratt tal-1871 fl-atti tan-Nutar Salvatore Galea Balzan favur il-blokka tal-appartamenti Rolando Court, High Street Sliema u konsegwentement tiddikjara illi s-socjeta ntimata ma tistax tgholli l-bini taghha ghal aktar minn sittax-il filata."

"Tinibixxi lis-socjeta ntimata milli tibni oltre l-gholi ta' sittax-il filata fil-parti tal-propjeta taghha indikata bil-blu fil-pjanta Dok F hawn annessa."

"Tordna lis-socjeta ntimata sabiex tnehhi kull tip ta kostruzzjoni li hija ghamlet fil-parti tal-propjeta taghha fil-parti mmarkata bil-blu fil-pjanta annessa mar-rikors promotur u mmarkata Dok F li taccedi l-gholi ta' sittax il-filata mill-livell tat-triq u dan fi zmien qasir u perentorju iffissat minn din l-Onorabbli Qorti u jekk hemm bzonn, taht id-direzzjoni ta' perit nominandi. F'kaz illi s-socjeta ntimata tibqa' inadempjenti**, tawtorizza** lill-esponenti jaghmlu dawk ix-xoghlijiet huma a spejjez tal-intimati."

6. Talbu ukoll l-ispejjeż, inklużi dawk tal-mandat t'inibizzjoni bin-numru 566/23.

It-tweġiba ta' Tilecraft

7. Tilecraft wieġbet hekk:

"Illi preliminarjament ir-Rikors Ġuramentat huwa irritu u null in kwantu l-attur Gregory Brincat ma jistax jirrappreżenta lil martu Lucy Ann Brincat li ma jirriżultax li hija assenti."

"Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-tieni talba attriċi hija irrita u nulla in kwantu improponibbli stante li ma tistax tintalab inibizzjoni perpetwa permezz ta' Rikors Ġuramentat."

"Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi għandhom jipprovaw it-titolu u d-drittijiet minnhom vantati sal-grad rikjest mil-liġi stante li l-istess huma kontestati."

> "Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-atturi għandhom jipprovaw li l-eventali servitù minnhom vantata għadha tissodisfa r-rekwiżit essenzjali tal-utilità."
>
> "Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, kwalsijasi eventwali servitù konċessa minn Saverio Stilon, bħala utilista temporanju, ġiet fix-xejn bil-konsolidazzjoni bejn id-dirett dominju u l-utile dominju mal-fidi taċ-ċens relattiv;"
>
> "Fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, is-servitù konċessa mill-utilista temporanju hija neċessarjament ta' natura temporanja - *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*. Għalhekk, jekk l-eċċezzjoni preċedenti ma tiġix akkolta, jiġi eċċepit mingħajr preġudizzju u *in subsiduum*, li s-servitù vantata mill-atturi skadiet in kwantu kienet ta' natura temporanja."
>
> "Illi fi kwalsijasi każ u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż a karigu tal-atturi."

8. Tilecraft ressqet tweġiba addizzjonali li fiha ressqet argument fis-sens li Larne Limited ma setgħetx tressaq il-kawża.

9. Permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, Tilecraft irrinunzjat għall-ewwel, it-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet.[1]

Il-kwistjoni ċentrali

10. Il-partjiet jaqblu li s-servitù li kienet tillimita l-għoli tal-bini fuq il-proprjetà in kwistjoni ta' Tilecraft kienet teżisti favur dak li hu magħruf fil-liġi bħala l-fond dominanti, jiġifieri dik il-proprjetà li tgawdi mis-servitù. Jaqblu ukoll li l-fond dominanti hu proprjetà tal-atturi. Hemm qbil ukoll li jekk is-servitù għadha teżisti, allura għadha teżisti favur il-fond dominanti u, f'tali każ, it-talba tal-atturi fil-mertu għandha tintlaqa', għajr għal xi aspetti proċedurali.

11. M'hemmx għalfejn, allura, li nidħlu fil-kwistjoni tat-titolu tal-atturi tal-propjetà dominanti, jew fit-titolu li kellhom għas-servitù: dawn huma ammessi.

12. Nistgħu għalhekk ngħaddu minnufih għall-kwistjoni ċentrali f'din il-kawża: jekk is-servitù għadhiex teżisti llum u dan għaliex, skont it-teżi ta' l-atturi, is-servitù ġiet estiża, jew aħjar mibdula f'waħda perpetwa, meta ċ-ċens kien sar perpetwu.

[1] Para 3.1.1

Il-kuntratti u l-atti relevanti

13. Il-kuntratti u l-atti relevanti għal din il-kwistjoni huma dawn:

a. Kuntratt datat 22 ta' Lulju 1850, fl-atti tan-Nutar Lorenzo Corrado Azzopardi,[2] li permezz tiegħu l-Ordni tal-Patrijiet Konventwali ta' San Franġisk tal-Belt Valletta ikkonċeda lit-Tabib Dottor Antonio Speranza, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 150 sena mid-data tal-att kontra l-ħlas ta' ċens fl-ammont ta' "scudi quarantadue Maltesi franchi e precipui", ħames biċċiet art sitwati f'Tas-Sliema formanti parti mill-artijiet magħrufa bħala tal-Cortin tal-kejl ta' "tumoli tre mondelli due e misure sei in tutto."

b. Kuntratt fl-atti tan-Nutar Salvatore Galea Balzan datat 18 ta' Novembru 1871,[3] li permezz tiegħu t-Tabib Antonio Rolando Speranza (dixxendent ta' Antonio Speranza) biegħ lit-Tabib Saverio Stilon l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mit-żmien oriġinali ta' 150 sena li bdew jiddekorru fit-22 ta' Lulju 1850 relattiv għal porzjoni diviża ta' art sitwata fi Strada Reale, f'Tas-Sliema tal-kejl ta' ċirka 183 qasab kwadri. Din l-art kienet formanti parti mill-art akkwistata b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn Antonio Speranza fl-1850. Dan il-bejgħ kien sar bis-segwenti kondizzjonijiet:-

> "Primo. Che rimane espressamente vietato al detto compratore Dottor Stilon d'innalzare il muro nel sopra venduto stabile nella parte che corrisponde alla detta Strada Reale al di là dell'altezza di sedici filate regolari e uguali, cioè a quelle della casa di essi coniugi Rolando Speranza che trovasi dirimpetto al detto sito.
>
> Secondo. Che le dette sedici filate debbano incominciare dalla parte superiore del di detto sito ed il muro debba andare a livello fino alla parte inferiore.
>
> Terzo. Che dalla metà in dentro di detto sito sarà lecito al detto Dottor Stilon compratore e suoi d'innalzare al di là dell'altezza di sedici filate ogni sorta di fabbriche che a loro piacesse di costruire."

c. Kuntratt datat 25 ta' Frar 1939 fl-atti tan-Nutar Giorgio Borg Olivier,[4] bejn il-Kunvent tar-Reverendi Patrijiet Minuri Konventwali tal-Belt Valletta u t-Tabib Alfred Stilon (dixxendent ta' Saverio Stilon u li kien wiret l-art indikata fil-paragrafu (2) hawn fuq), li permezz tiegħu l-enfitewsi temporanja tal-art indikata

[2] Paġ. 174 - 184
[3] Paġ. 165 – 173 (ara verżjoni ttajpjata f'paġ. 31 – 33)
[4] Paġ 185 - 193

fil-paragrafu (b) hawn fuq ġiet estiża in perpetwu kontra żieda fiċ-ċens annwu għall-ammont ta' £25 fis-sena u l-ħlas ta' rigal għal darba waħda biss fl-ammont ta' £500.

d. Kuntratt datat 4 ta' Ġunju 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri,[5] li permezz tiegħu Tilecraft kienet xtrat mingħand il-familja Stilon u oħrajn, il-korp ta' bini f'Tas-Sliema, magħruf bħala Regina Hotel konsistenti f'dar f'Tower Road, ġià Strada Torri bi tliet bibien numerati 105, 107 u 109 u in parti sovrappost għall-fond 103, Tower Road bil-ġnien anness u retropost, bi stabili ġià ad użu ta' remissa bin-numru 112 ġo High Street ġià Strada Reale, inklużi l-garages kollha b'ingress komuni mill-bieb 111, High Street, liema bini kien soġġett għaċ-ċens annwu u perpetwu fl-ammont ta' Lm25 pagabbli kull sena b'lura kull 25 ta' Frar. Fl-imsemmi kuntratt ġie dikjarat illi 'Parti mill-immobbli li qed jiġi trasferit huwa soġġett għas-servitù ta' *altius non tollendi'*.

e. Ċedola ta' fidi ta' ċens datata 16 ta' Diċembru 1991,[6] li permezz tagħha Tilecraft fdiet iċ-ċens annwu u perpetwu fuq il-fond minnha akkwistat permezz tal-kuntratt datat 4 ta' Ġunju 1987, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

In-natura temporanja ta' servitù mogħtija minn utilista temporanju

14. Kif jaċċettaw l-atturi,[7] is-servitù kif maħluqa permezz tal-kuntratt tal-1871 kienet waħda temporanja, li kellha tispiċċa mal-egħluq tat-titolu ta' enfitewsi temporanja mogħti permezz tal-kuntratt tal-1850; ċioè fis-sena 2000. Dan joħroġ mhux mill-kuntratt tal-1871 innifsu – li fuq dan il-punt hu sieket – imma mil-liġi stess, b'mod partikolari mill-artikoli 465 u 488 u 1522 tal-Kap. 16, kif japplikaw għal dan il-każ.[8] Dan hu anki kkonfermat fid-dottrina,[9] u fil-ġurisprudenza tagħna.[10] Jista' anki jingħad li din hi

---

[5] Paġ 194 - 205
[6] Paġ 241 – 242
[7] Nota tal-osservazzjonijiet, para. 23; u trattazzjoni finali.
[8] Hemm xi eċċezzjoniet, bħal fejn ikun hemm il-kunsens tas-sid dirett. L-ebda minnhom ma tapplika hawn.
[9] Ara F. RICCI, *Corso Teorico Pratico di Diritto Civile,* (1907) Vol. VIII § 22; V. CATTANEO, C. BORDA, *Il Codice Civile Commentato,* (1873) Vol. I p. 489; L. BORSARI, *Commentario al Codice Civile Italiano,* (1872) Vol. II § 1376; L. BORSARI, *Il Contratto d'Enfiteusi,* (1850) § 344; F. RICCI, *Corso Teorico Pratico di Diritto Civile,* (1907) Vol. II §446. C. DEMOLOMBE, *Corso del Codice Civile* (1871) Vol. VI § 1053. C. DEMOLOMBE, *Corso del Codice Civile* (1871) Vol. VI § 737.
[10] *Clare Hobbs et v. Dr Vincent Falzon et*, App. Ċiv. 375/16, deċ 25/1/2023; *Alexander Booker noe et v. Joseph Camenzuli et*, App. Ċiv. 482/88 deċ 5/10/2001; u *Antonio Micallef et v. Carmini Farrugia et.*, App. Ċiv. 524/2004 deċ. 30/7/2010.

applikazzjoni, jew eżempju fil-prattika, tal-massima li wieħed ma jistax jagħti lil ħaddieħor iktar milli għandu.

Il-kuntratt tal-1939

15. Fejn ma jaqblux il-partjiet hu dwar l-effett - jekk kien hemm - tal-kuntratt tal-1939 fuq is-servitù. L-atturi jgħidu li dak il-kuntratt - li bih l-enfitewsi temporanja tal-proprjetà soġġetta għas-servitù ġiet mġedda, jew mibdula, għal waħda perpetwa - kellu l-effett li qaleb is-servitù minn waħda temporanja għal wahda permanenti.[11] Tilecraft tgħid li l-kuntratt tal-1939 ma kellu ebda effett fuq is-servitù, li allura baqgħet waħda temporanja, u ntemmet fis-sena 2000.

16. L-atturi mhux li tant spjegaw it-teżi tagħhom fin-nota twila tagħhom. Waqt it-trattazzjoni finali li nstemgħet fis-16 ta' Lulju 2024, l-avukat tagħhom in effett sostna, fuq mistoqsijiet tal-qorti, li s-servitù kienet kondizzjoni taċ-ċens u li meta ġie perpetwat iċ-ċens, ġiet neċessarjment, jew konsegwentement, perpetwata ukoll is-servitù.

17. Fil-qosor, Tilecraft tgħid li (i) is-servitù inħolqot b'kuntratt separat mill-kuntratt taċ-ċens u mhix kondizzjoni taċ-ċens; (u (ii) is-servitù hi regolata bil-kuntratt li bih inħolqot, u dak il-kuntratt qatt ma nbidel; (iii) il-perpetwazzjoni taċ-ċens kien att separat li ma kellux effett fuq is-servitù.

18. L-argument tal-atturi li s-servitù hi kondizzjoni taċ-ċens hu għal kollox żbaljat. Is-servitù nħolqot permezz tal-kuntratt tal-1871 fil-kuntest ta' bejgħ tal-*utile dominju* li għalih id-direttarji ma kienux parti. Ġaladarba d-direttarji ma kienux parti mill-kuntratt, is-servitù ma seta' jkollha l-ebda rabta fuq ir-relazzjoni kontrattwali bejn id-direttarji u l-utilista, u wisq anqas ma setgħet tifforma kondizzjoni taċ-ċens. Kienet limitazzjoni fuq it-titolu temporanju tal-*utilista*, favur terzi. Għall-kuntrarju, kif rajna, il-liġi tiċċara li l-limitazzjoni torbot biss lill-*utilista*; u ma torbotx lid-direttarju. Billi s-servitù ma kinitx kundizzjoni taċ-ċens, ma setgħetx tiġi perpetwata bis-sempliċi perpetwazzjoni taċ-ċens.[12]

19. Dan ma jfissirx li s-servitù ma setgħetx tiġi perpetwata mod ieħor. La darba dawk li kellhom it-titolu tal-proprjetà li llum hi ta' Tilecraft kienu, permezz tal-kuntratt tal-1939,

[11] Nota ta' sottomissjonijiet, para. 23
[12] Fid-dawl ta' dak li ngħad f'dan il-paragrafu u fid-dawl tar-rinunzja, minn naħa ta' Tilecraft, tal-ħames eċċezzjoni, il-qorti ma tarax li għandha għalfejn tqis l-argumenti tal-atturi dwar x'jiġi mill-kundizzjonijiet taċ-ċens meta ċens jinfeda bis-saħħa tal-liġi. Tgħid biss li, llum, il-pożizzjoni f'dan ir-rigward hi pjottost konsolidata fil-ġurispdurenza.

akkwistaw titolu perpetwu, setgħu allura joħolqu servitù perpetwa favur il-proprjetà dominanti, illum proprjetà tal-atturi. Dan żgur seta jsir b'kuntratt bejn tali predeċessuri u l-predeċessuri fit-titolu tal-atturi, wara l-kuntratt tal-1939; pereżempju permezz ta' tibdil fil-kuntratt tal-1871. Tilecraft taċċetta din il-possibilità: iżda tgħid li kien jinkombi fuq l-atturi biex iġibu l-prova tal-fatt li s-servitù ġiet perpetwata.[13] U tkompli tgħid li tali prova ma saritx, almenu mhux sal-grad taċ-ċertezza morali.[14]

20. Tilecraft tgħid li skont Pacifici-Mazzoni[15] u Demolombe[16] il-kwistjoni dwar jekk servitù maħluqa minn ċenswalist temporanju ssirx waħda perpetwa jekk iċ-ċens jiġi perpetwat, tiddependi minn interpretazzjoni tal-kuntratt li bih ġiet maħluqa s-servitù.[17] Tilecraft għalhekk sostniet - partikolarment waqt it-trattazzjoni - li fin-nuqqas ta' mekkaniżmu għal perpetwazzjoni tas-servitù fil-kuntratt tal-1871 u fin-nuqqas ta' emenda sussegwenti għalih f'tali sens, dak il-kuntratt baqa' bid-durata oriġinali tiegħu; u li l-kuntratt tal-1939 ma biddel xejn f'dan ir-rigward.

21. Il-qorti tqis li miż-żewġ teżijiet imressqa, din hi l-aħjar waħda. Is-servitù nħolqot bil-kuntratt tal-1871 bejn il-predeċessuri fit-titolu tal-atturi u dawk ta' Tilecraft. Dak il-kuntratt kien soġġett, kif jaċċettaw iż-żewġ partijiet, għal limitazzjoni - impliċita skont il-liġi - ta' żmien għad-durata tas-servitù, li kienet tispiċċa hekk kif jagħlaq iċ-ċens, jew inkella kif jintemm. Issa għalkemm il-liġi toħloq din il-limitazzjoni mal-ħolqien tas-servitù, imkien ma tipprovdi għall-bidla tagħha mal-perpetwazzjoni (jew estensjoni) taċ-

---

[13] 'Fatt' hawn jidher li jfisser l-eżistenza ta' ftehim dwar l-estensjoni tas-servitù.

[14] Insibu fil-ġurisprudenza li 'iċ-ċertezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet' (ara pereżempju *Emanuel Ciantar v David Curmi et,* Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, deċ. 28 ta' Marzu 2003). Dan ifisser li it-terminu 'ċertezza morali' b'ebda mod ma jbiddel il-grad tal-prova. B'danakollu, il-qorti tqis li l-frażi hi infeliċi, fl-ewwel lok għaliex tagħti lil wieħed x'jifhem li meta l-qorti tasal għal sejbien fattwali, il-qorti tkun ċerta minnu. Imma dan rari, jekk qatt, ma jista' jew għandu jkun minnu. Sejbien fuq bilanċ ta' probabilitajiet hu proċess intrinsikament matematiku. Il-qorti hi mitluba li tiddetermina jekk allegazzjoni fattwali hijiex iktar minn 50% probabbli. Issa jekk tqis, f'każ partikolari, li hu 60% probabbli li attur għandu raġun, allura trid issib favur tiegħu, minkejja li dan ifisser, skont ix-xjenza tal-probabbilità, li kieku kellha tiddeċiedi l-istess punt għaxar darbiet, f'erbgħa minnhom tiżbalja. Għalhekk il-qorti rari, jekk qatt, tista' tkun ċerta mid-deċiżjoni tagħha. Dan mhux xi nuqqas tagħha. Hu għarfien tal-inċertezza tal-ħajja, u għarfien li meta qorti tasal għal deċiżjoni fattwali, id-deċiżjoni mhux neċessarjament tirrifletti l-verità. Id-deċiżjoni toħloq biss verità, jew aħjar ċertezza, għall-finijiet tal-liġi. Fit-tieni lok, il-frażi hi iktar u iktar infeliċi biż-żieda tal-kwalifika 'moralment', li donnha tagħti lil wieħed x'jifhem li l-qorti tista' tkun ċerta minkejja l-provi, jew minħajr provi suffiċjenti. Tali tip ta' konvinċiment forsi jgħodd fi sferi oħra tal-ħajja, imma żgur li ma jgħoddx għall-qrati.

[15] E. PACIFICI-MAZZONI, *Codice Civile Italiano Commentato*, Vol. III § 53.

[16] C. DEMOLOMBE, *Corso del Codice Civile* (1871) Vol. VI § 1053.

[17] Għandu jingħad li Pacifici-Mazzoni jitkellem dwar l-interpretazzjoni tat-'titolo di concessione' li tidher li hi referenza għall-konċessjoni enfitewtika. B'danakollu, mill-kuntest, jidher li s-servitù li kien qed jitkellem dwarha kienet servitù maħluqa fil-konċessjoni, f'liema każ ir-referenza ma tbiddel xejn. Fil-każ tagħna, la darba s-servitù inħolqot b'att separat, li għalih id-direttarji ma kienux partijiet, hu bilfors dak il-kuntratt, kif regolat bil-liġi, li jrid jiġi interpretat biex wieħed jasal għad-durata tiegħu.

ċens. Naturalment, dan seta' sar konvenzjonalment, imma kif rajna l-kuntratt tal-1871 ma kien fih ebda dispożizzjoni dwar x'kellu jiġri li f'każ li ċ-ċens kellu jiġi perpetwat; u dan meta l-bejjiegħ, li ried is-servitù, kien jaf li t-titolu kien temporanju. Dak il-kuntratt qatt ma ġie mibdul, jew emendat, , u l-kuntratt tal-1939, li kien bejn il-predeċessuri fit-titolu ta' Tilecraft u d-direttarji, ma kellu ebda effett fuqu.

22. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti ssib li s-servitù in kwistjoni għalqet ma' l-għeluq taċ-ċens kif kien mogħti fil-kuntratt tal-1850.

L-eċċezzjonijiet preliminari

23. Billi l-qorti sejra tiċħad it-talbiet, ma jidhrilhiex li għandha għalfejn tqis it-tieni eċċezzjoni ta' Tilecraft. Tosserva biss li kieku sabet mod ieħor, mhix konvinta li l-ġurisprudenza ċċitata kienet tapplika, għaliex dak li talbu l-atturi mhux eżattament il-perpetwazzjoni tal-mandat (għalkemm l-effett hu simili), imma l-infurzar tad-dritt sostantiv minnhom allegat, cioè servitù negattiva.

24. Fir-rigward tal-eċċezzjoni miżjuda, il-qorti tosserva li ma nġiebitx l-awqa prova li Larne Limited, fil-mument li tressqet il-kawża, 'kienet sprovvista minn bord tad-diretturi funzjonanti'. Kull ma għandha quddiemha l-qorti hi d-dikjarazzjoni magħmula minn konvenuti oħra fil-verbal tal-15 ta' Diċembru 2023; dak li qalet fl-affidavit u fil-kontro-eżami Marianne Massa; u ordni mhix osservata mogħtija fil-verbal tas-26 ta' April 2024. Tilecraft kellha kull opportunità li tippreżenta l-provi rilevanti hi stess, imma dan għażlet li ma tagħmlux. Billi għalhekk il-bażi fattwali ma tirriżultax, il-qorti mhix sejra tqis x'kienu jkunu l-konsegwenzi għal Larne Limited kieku rriżultaw; u sejra tiċħad l-eċċezzjoni miżjuda.

Il-pożizzjoni ta' Fransina u Maurice Abela

25. L-avukat Abela, bħala parti u bħala avukat ta' żewġha Maurice, iddikjarat fil-verbal tal-15 ta' Diċembru 2023 li l-kawża kienet tressqet f'isimhom mingħajr il-kunsens tagħhom. Infurmat lill-qorti li huma kienu ser jippreżentaw nota ta' ċessjoni fir-reġistru. Minflok, ippreżentaw nota fit-18 ta' Diċembru 2023 li fiha 'talbu' li jiġi 'estromessi' mill-lista ta' rikorrenti, u dan għaliex qatt ma taw il-kunsens tagħhom għall-kawża; u dan 'minghajr pregudizzju, salv kwalunkwe dritt spettanti lilhom skond il-ligi'. Qalu ukoll li l-qorti kienet laqgħet it-talba u ordnat il-preżentata tan-nota, meta dan mhux minnu.

26. Talba ma ssirx permezz ta’ nota. In-nota in kwistjoni lanqas ma tista’ titqies bħala nota ta’ ċessjoni. Fiċ-ċirkostansi, il-qorti ma tarax li għandha tagħmel xejn dwar in-nota.

Għal dawn ir-raġunijiet, filwaqt li tilqa’ s-sitt eċċezzjoni ta’ Tilecraft, tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur