PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 634/2018 MS

Evelyn Borg Grech, Lorenzo Borg Grech, Victor Petroni, Philip Petroni, Frances Paris, Carmen Vella, Hilary Walter Vella, Mary Mifsud, John Mifsud, Stephen Petroni

Vs.

Mark Steven Xuereb u martu Sandra Ann Xuereb

Illum, 3 ta' Marzu, 2025

Kawża Numru: 5

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-18 ta' Ġunju 2018 li permezz tiegħu, wara li huma ppremettew hekk:

> Illi l-atturi huma lkoll werrieta ta' Carmelo u Catherine Petroni, u li b'kuntratt ta' diviżjoni in atti Nutar Dottor

Rosayln Aquilina tal-15 ta' Dicembru 2016, is-subdirett dominju tal-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta gie diviz fi kwoti ugwali bejniethom, u kif ukoll ma' Simon Petroni, Caroline Petroni Bianco, John Zammit u Noel Petroni, l-werrieta ta' Alfred Petroni, iben Carmelo u Catherine Petroni u kif ukoll ma` Emily Aquilina, u kif ukoll ma` Moira Petroni u Catherine Petroni, il-werrieta ta' Anthony Petroni.

Illi permezz tal-kuntratt iehor in atti tan-Nutar Dottor Rosayln Aquilina datat 22 ta' Mejju 2017, l-atturi Mary Mifsud u John Mifsud akkwistaw l-ishma tal-imsemmija Simon Petroni, Caroline Petroni Bianco, John Zammit u Noel Petroni mis-sub-dirett dominju tal-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta. (Dok 'N')

Ill permezz tal-kuntratt in atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 9 ta' Dicembru 2017, l-atturi Mary Mifsud, John Mifsud, Carmen Vella, Hilary Walter Vella, Evelyn Borg Grech u Lorenzo Borg Grech kienu akkwistaw l-ishma li Emily Aquilina kienet trasferiet lil Dr. Melvyn Mifsud mis-sub dirett dominju tal-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta. (Dok 'M')

Illi permezz tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor James Grech datat 13 ta' Frar 2018, l-atturi Mary Mifsud, John Mifsud, Evelyn Borg Grech, Lorenzo Borg Grech u Victor Petroni kienu akkwistaw l-ishma li Moira Petroni u Catherine Petroni kellhom mis-sub-dirett dominju tal-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta. (Dok. 'O).

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tal-11 ta' Marzu 1961, kif sussegwentement korrett b'att iehor tal-istess Nutar Dottor Joseph Spiteri tas-26 t'April 1961, il-Patrijiet Agostinjani tal-Belt Valletta kienu kkoncedew lil Carmelo Petroni b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal hamsin sena renovabbli ghall-perjodu ta' hamsin sena il-wiehed ad infintium *zewg porzjonijiet art divizi mill-art imlaqqma "ta' Mliet", fil-Mosta wahda minnhom fabbrikabbli tal-kejl superficjali ta' tmienja u tmenin point tnejn (88.2) qasab kwadri u l-bicca l-ohra tal-kejl superficjali ta' hdax punt tmienja (11.8) qasab kwadri ghandha tibqa' bhala open space u tkun tifformma nofs l-isqaq privat ta' ghaxar piedi liema Sqaq ikun jissepara l-bicca art fuq koncessa mill-bicca ta' ma genbha proprjeta' tas-sub-koncedent, liema zewg porzjonijiet huma kontigwi u jikkonfinaw flimkien bhala bicca wahda mit-tramuntana mat-triq Valletta Road, mil-Lvant ma' beni tas-subkoncedenti Carmelo Petroni u punent ma' beni ta'*

Charles Spiteri Mallia bid-drittijiet, gusitijiet u pertinenzi taghhom kollha.

Sussegwentement b'Att tan-Nutar Dottor Francis Micallef tad-disgha ta' Gunju tas-sena 1965 il-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija giet mibdula f'koncessjoni enfitewtika perpetwa bl-istess cens u suggetta ghar-revizjoni kull hamisn sena l-ewwel revizjoni ssir eghluq il-hamsin sena mill-11 ta' Marzu 1961.

Illi permezz tal-kuntratt in Atti Nutar Dottor Anthony Gatt datat 10 ta' Novembru 1965 l-imsemmi Carmelo Petroni kien ikkonceda bl-istess titolu ta' sub-emfitewsi perpetwa dekorribbli minn dakinhar stess l-imsemmija porzjonijiet ta' art lil Nazzareno Galea.

Illi fl-istess kuntratt in atti Nutar Dottor Anthony Gatt datat 10 ta' Novembru 1965, kienet iddahlet is-segwenti kondizzjoni:

Bil-patt li s-subemfitewta Nazzareno Galea ma jghollix il-bini li ghad jrid jibni fuq l-art lilu koncess aktar minn sebgha u ghoxrin pied mill-qatran 'il-fuq.

Illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Maurice Gambin tal-4 ta' Jannar 1967, l-imsemmi Nazzareno Galea kien trasferixxa din il-proprjeta' lill-Francis Anthony Fenech. Illi dan it-trasferimnet kien soggett ghall-pattijiet u kondizzjonijiet kollha stipulati fil-koncessjoni subemfitewtika publikata min-Nutar Dottor Anthony Gatt fl-10 ta' Novembru 1965.

L-imsemmi Francis Anthony Fenech min naha tieghu, permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Maurice Gambin tat-18 ta' Novembru 1968 kien trasferixxa din l-art lil Patrick McNally. Illi fuq din l-art Patrick McNally kien bena l-fond maghruf bhala Ivor Lodge, minghajr numru ufficcjali, Valletta Road, Mosta.

Illi bis-sahha tal-kuntratt in atti Nutar George Bonello Du Puis tal-20 ta' Mejju 1972 Iris Vella u huha Edgar Vella kienu akkwistaw minghand Patrick McNally *a semi detached villa at Mosta, Valletta Road, without official number but called Ivor Lodge and is bounded on the East by property of Arthur Valenzia, on the North West by the said road and on the West by property of Carmelo Grech as subject to an annual and perpetual ground rent of forty seven pounds otherwise free and unencumbered. On the East side of the villa runs a ten feet passageway between the said villa Ivor Lodge and the adjacent one. This passage*

is owned by the said two owners who are bound to allow access to the owner of the plot at the back of Valenzia's Villa.

Illi permezz tal-kuntratt in atti Nutar Anthony Gatt datat 17 ta' Gunju 1980, l-imsemmi Edgar Vella akkwista in-nofs indiviz ta' din il-propjreta' minghand ohtu Iris Vella.

Illi l-imsemmi Edgar Vella miet fit-18 ta' Mejju 2012 u mir-ricerki testamentarji tieghu rrizulta li s-successjoni tieghu kienet regolata b'zewg testementi, wiehed fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis datat 26 ta' Marzu 1976 u l-iehor fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin tal-15 ta' Frar 1980 bis-sahha ta' liema huwa kien appunta bhala eredi universali tieghu bejniethom lill-hutu Edith Pace u Josephine Gauci Maistre bid-dritt ta' sostizzjoni vulgari bejniethom.

Illi l-imsemmija Josephine Gauci Maistre mietet fis-17 ta' Jannar 2008 u ghalhekk qabel huha Edgar, bil-konsegwenza li giet sostitwita mill-erbgha uliedha Keith, Gordon, Kevin u Hazel Mary Ann, li ghalhekk komplessivament kellhom n-nofs indiviz bejniethom ta' din il-proprjeta'.

Illi bis-sahha tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat 22 ta' Mejju 2015 , l-isemmija ahwa Gauci Maistre flimkien ma' zithom Edith Pace assenjaw, bieghu u trasferew lill-Sandra Ann Xuereb u lil Mark Steven Xuereb *the semi detached villa without official number and named "Iver Lodge" at times also referred to as "Ivor Lodge", including its interconnecting two (2) car garage, in Triq il-Belt Valletta, Mosta, with all its rights and appurtenances, including its overlying airspace and underlying terrain, with vacant possession and as subject to the annual and perpetual ground rent and sub-ground rent of two hundred and fifity five euro and forty six cents (€ 255.46) out of which one hundred and eighty four euro and forty once cents (€ 184.41) are payable to the Joint Office whereas the remaining seventy one Euro and five cents (€ 71.05) are payable to the Petroni family and others which ground rent and sub-ground rent was formerly before the revision of one hundred and nine euro and forty eight cents (€ 109.48) equivalent to forty seven Maltese Liri (Lm 47) otherwise free and unencumbered.*

Illi fl-Artikolu 11 tal-imsemmi kuntratt in atti Nutar Dottor Reuben Debono gie indikat illi dik il-koncessjoni emfitetwtika hija suggetta ghall-kundizzjonijiet kollha applikabbli kif indikati f'dak l-artikolu u cioe':

11) For all intents and purposes of the law it is hereby being declared that this sale is subject to all the conditions, in so far as applicable, contained: (a) in the original emphyteutical grant of the land on which the Property is built dated the eleventh of March of the year one thousand nine hundred and sixty one (11.03.1961) in the records of Notary Joseph Spiteri as corrected by another deed of the same Notary dated the twenty sixth of April of the year one thousand nine hundred and sixty one (26.04.1961) and as modified the said grant by virtue of a deed of Notary Francis Micallef dated the ninth of June of the year one thousand nine hundred and sixty five (09.06.1965); and (b) in the deed of sub-emphyteutical grant in the records of Notary Anthony Gatt dated the tenth of November of the year one thousand nine hundred and sixty five (10.11.1965), which conditions include that in cases of transfer of the Property, the direct owner and sub-direct owner of the land shall be paid a laudemium and shall be notified of such transfer by means of a legal copy of the relative deed; as well as the condition that the Property cannot be used for illicit or immoral purposes or purposes which are contrary to the customs and principles of the doctrine of the Roman Catholic Church.

15) Illi ghalhekk, din il-koncessjoni emfitewtika tibqa' suggetta ghall-kundizzjoni illi kwalsiasi benefikati eretti fuqha ma jistghux jeccedu l-gholi ta' sebgha u ghoxrin pied mill-qatran 'il-fuq skond kif indikat fil-kuntratt in atti tan-Nutar Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965.

Illi l-kundizzjonijiet tal-koncessjoni sub-emfitewtika perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965 marbutin mad-drittijiet ta' proprjeta' qatt ma jistghu jigu mifdija u zgur mhux b'cedola ta' fidi ta' cens annwu u perpetwu u ghalhekk il-kundizzjonijiet imposti fil-koncessjoni emfitewtika perpetwa jibqghu veljanti bejn il-partijiet.

Illi ai termini tal-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna l-fidi tac-cens annwu u perpetwu b'cedola ta' depozitu u fidi ta' cens ma ggib qatt ir-redenzjoni tal-kundizzjonijiet imposti fuq il-koncessjoni emfitewtika perpetwa u dan kif ukoll gie indikat fil-kawza fl-ismjiet "Joseph G.Coleiro vs Maria Felicita Cremona" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14ta' Ottubru 1987 u sia dik fil-kawza "Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Hubert Mifsud" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-22ta' Novembru 1995 u "Edrichton Estates Ltd Vs Munro Philipps & Company Ltd" deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-31ta' Ottubru 2007 oltre skorta

ta' sentenzi ohra decizi mill-Qrati taghna sussegwenti u attinenti.

Illi l-intimati jew min minnhom bnew washroom fuq l-imsemmi fond "Iver Lodge", fi zmien maghruf ukoll bl-isem "Ivor Lodge" fi Triq il-Belt Valletta, Mosta, u li l-gholi taghha jissupera dak indikat fl-imsemmija koncessjoni emfitewtika fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 10 ta' Novembru 1965, u ghalhekk bi ksur ukoll tal-kundizzjonijiet indikati fl-imsemmi kuntratt u kif ukoll fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono datat 22 ta' Mejju 2015 li permezz ta' liema l-intimati akkwistaw dan il-fond.

Illi permezz tal-ittra ufficcjali datata 5 ta' Lulju 2016, l-atturi interpellaw lill-intimati sabiex inehhu l-imsemmija washroom, imma madanakollu, l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

għaddew biex jitolbu lil din il-Qorti jogħġobha, prevja li tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet li jidhrulha xierqa u opportuni:

1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta kif akkwisatat mill-intimati bis-sahha tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono tat-22 ta' Mejju 2015 huwa suggett ghall-kundizzjonijiet kollha indikati fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965 u cioe' inkluz ukoll illi l-bini li jinbena fuq l-art koncessa fuq dak il-kuntratt ma jkunx aktar gholi minn sebgha u ghoxrin pied mill-qatran il-fuq.

2) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom bnew bini fuq il-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta, li l-gholi tieghu jissupera s-sebgha u ghoxrin pied mill-qatran 'il-fuq, u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965;

3) Tikkundanna lill-intimati sabiex jnehhu kull bini li zviluppaw fuq il-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta li l-gholi tieghu jisspuera l-gholi ta' sebgha u ghoxrin pied mill-qatran 'il-fuq u li sar bi ksur tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965.

4) Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi sabiex, taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, jaghmlu dawk ix-xogholijiet li huma mehtiega ghat-tnehhija ta' kull bini li gie zviluppat fuq il-fond Ivor Lodge, Triq il-Belt Valletta, Mosta li l-gholi tieghu jisspuera l-gholi ta' sebgha u ghoxrin pied mill-qatran 'il-fuq, a spejjez tal-intimati.

   Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata 5 ta' Lulju 2016 kontra l-intimati li huma min issa ingunti ghas-subizzjoni taghhom.

2. Rat ir-risposta ġuramentata imressqa mill-konvenuti fit-13 ta' Settembru 2018[1], li biha huma eċċepew hekk:

   (1) Illi l-atturi m'ghandhomx interess guridiku għaliex l-art ta' wara l-bini tal-konvenuti saret triq pubblika u konsegwentement hija proprjetà pubblika u mhux iżjed bini li jista' jitgħatta bi preġudizzju konsegwementement din l-azzjoni setgħet tigi biss imressqa 'l quddiem mill-Gvern jew mill-Awtorita' ta' Malta għat-Trasport bid-direttorat speċjali msejjaħ Roads Division.

   (2) Illi stante dan it-tibdil fil-konfigurazzjoni anke tat-toroq, l-ebda servitu m'għandha titħalla li tkun sempliċiment vessatorja jew biex ma tagħti l-ebda benefiċċju lill-fond dominanti għaliex l-utilita` tal- istess servitu tkun spiċċat u dan anke kif ġie ddikjarat mill-Qorti tal-Appell fi kwistjonijiet simili. li kienet saret servitu` emulativa u kellha tintemm.

   (3) Illi skont il-kundizzjoni 11 tal-kuntratt li huwa esibit mill-istess atturi immarkat bħala dokument K, hemm stipulat u cioe' il-kuntratt t'akkwist tal-istess konvenuti tat-22 ta' Mejju 2015 jingħad espressament li l-kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti kienu applikabbli però f'dan il-kas partikulari din is-servitu` altius non tollendi ma kienetx aktar applikabbli.

   (4) Illi l-konvenuti jiċħdu b'xi mod li huma kissru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tagħhom kif jigi ppruvat waqt il-kawża

   Salvi eċċezzjonijiet oħra.

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, flimkien mal-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

[1] Fol.206.

4. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti;

5. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

6. Illi din hija azzjoni dwar l-applikabilità ta' kundizzjoni enfitewtika għall-akkwirenti tal-utli dominju b'titolu partikolari.

7. Il-fatti tal-każ huma dawn:

   a) jirriżulta li fil-11 ta' Marzu 1961 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri[2], li permezz tiegħu il-Kunvent ta' Santu Wistin fil-Belt Valletta, debitament rappreżentat, ikkonċeda lil Carmelo Petroni b'titolu ta' enfitewsi temporanja «*biċtejn art fabrikabbli fil-kontrada Ta' Mliet limiti tal-Mosta, tal-kapaċità superfiċjali il-porzjoni l-kbira kulurita bl-aħmar fuq il-pjanta dokument 'X' ta' elfejn u sebgħa u ħamsin qasab kwadri (2057 q.k.) li minnhom il-parti delineata bl-ittri A, B, C, D li għandha profondità ta' sittax-il qasba, tal-kejl ta' elf u tmintax-il qasba kwadra, konfinanti mit-tramuntana ma' Valletta Road jew aħjar li tikkonduċi mill-Mosta għal Belt Valletta, mil-lvant ma' proprietà tal-Gvern, u mill-punent mal-prolungament tas-sqaq imsejjaħ 'Ta' Mliet', u l-porzjoni ż-żgħira, kulurita bil-blue fuq l-imsemmija pjanta dokument 'X', tal-kapaċità superfiċjali ta' ħames mija u erbgħa u għoxrin qasab kwadri (524 q.k.), li minnhom il-parti delineata bl-ittri E, F, G, H, I ta' profondità ta' sittax-il qasba, hija tal-kejl ta' erbgħa mija u wieħed u sebgħin qasab kwadri (471 q.k.) konfinanti mit-tramuntana mal-imsemmija triq li mill-Mosta tikkonduċi għall-Belt Valletta, min-nofsinhar u lbiċ ma' proprjetà tal-Kattedral ta' Malta u mil-lvant ma' l-prolungament tas-sqaq imsejjaħ 'Ta' Mliet'*». Din il-konċessjoni saret għaż-żmien ta' ħamsin sena dekorribbli minn dakinhar tal-kuntratt innifsu u rinnovabbli b'perjodu ulterjuri ta' ħamsin sena kull wieħed *ad infinitum* b'għażla tal-konċessjonarju;

---

[2] Fol.114.

b) dan il-kuntratt kien segwit b'ieħor magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri fis-26 t'April 1961[3], li fih l-istess partijiet fil-kuntratt tal-11 ta' Marzu 1961 ikkoreġew l-att preċedenti fis-sens li bidlu r-rati taċ-ċens applikabbli għall-porzjonijiet konċessi;

c) fid-9 ta' Ġunju 1965, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[4], l-istess Kunvent u l-enfitewta Petroni qablu, fost ħwejjeġ oħra, li l-konċessjoni enfitewtika fuq magħmula għandha titqies waħda perpetwa u mhux aktar temporanja rinovabbli *ad infinitum*;

d) b'kuntratt magħmul fl-10 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[5], Carmelo Petroni kkonċeda lil Nazzareno Galea b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa dekorribbli minn dakinhar «*żewġ porzjonijiet art diviżi mill-art imlaqqma "ta' Mliet", fil-Mosta, waħda minnhom fabrikabbli tal-kejl superfiċjali ta' tmienja u tmenin punt tnejn (88.2) qasab kwadri u il-biċċa l-oħra tal-kejl superfiċjali ta' ħdax punt tmienja (11.8) qasab kwadri għandha tibqa' bħala 'open space' u tkun tifforma nofs l-isqaq ta' għaxar piedi liema sqaq ikun jissepara il-biċċa art fuq konnessa mill-biċċa art mill-biċċa ta' maġenbha proprietà tas-subkonċedent, u din il-biċċa tinsab kulurita bl-aħdar fuq il-pjanta hawn annessa ... liema żewġ porzjonijiet art huma kontigwi u jikkonfinaw flimkien bħala biċċa waħda mit-tramuntana mat-triq Valletta Road, mill lvant ma' beni tas-subkonċedenti Carmelo Petroni u punent ma' beni ta' Charles Spiteri Mallia bid-drittijiet, ġiustijiet u pertinenzi tagħhom kollha*». Fost il-pattijiet u l-kondizzjonijiet imposti f'din il-konċessjoni, kien hemm dan li ġej:

> Bil-patt li s-subenfitewta Nazzareno Galea ma jgħollix il-bini li għad irid jibni fuq l-art fuq lilu konċessa aktar minn sebgħa u għoxrin pied mill-qatran il fuq.

[3] Fol.121.
[4] Fol.135.
[5] Fol.127.

e) fl-4 ta' Jannar 1967, b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[6], Nazzareno Galea (permezz tal-mandatarju tiegħu) biegħ lil Francis Anthony Falzon iż-żewġ porzjonijiet t'art li huwa kiseb mingħand Petroni kif fuq ingħad. F'dan il-kuntratt saret riferenza għall-kuntratt tal-10 ta' Novembru 1965, u ingħad li x-xerrej jaf tajjeb bil-pattijiet u bil-kondizzjonijiet hemmhekk kontenuti. Imbagħad fit-18 ta' Novembru 1968, sar kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[7], li permezz tiegħu Falzon biegħ lil Maurice Patrick McNally l-istess żewġ porzjonijiet t'art, kompriżi kull benefikati li setgħu bdew isiru fuqhom fil-frattemp;

f) sadanittant Falzon kien kiseb permess tal-bini fis-26 t'April 1967[8]. Il-pjanti approvati juru bini ta' żewġ sulari. L-atturi jgħidu li dan il-permess tal-bini wkoll kien soġġett għal limitazzjoni tal-għoli ta' sebgħa u għoxrin pied mill-ogħla livell tas-sit, jew inkella erbgħa u tletin pied mill-livell l-aktar baxx tas-sit, skont liema huwa l-iktar baxx[9];

g) imbagħad b'kuntratt ieħor tal-20 ta' Mejju 1972, fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis[10], McNally biegħ lil Iris Vella u lil ħuha Edgar Vella «*a semi detached villa at Mosta, Independence Avenue formerly Valletta Road, without official number but called 'Ivor Lodge'...*». Fis-17 ta' Ġunju 1980 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Iris Vella biegħet lil ħuha Edgar Vella sehmha minn dan il-fond;

h) finalment il-konvenuti kisbu l-istess fond mingħand is-suċċessuri ta' Edgar Vella permezz ta' kuntratt riċevut min-Nutar Reuben Debono fit-22 ta' Mejju 2015[11]. F'dan il-kuntratt il-konvenuti ddikjaraw: «*... that before entering into the promise of sale agreement which preceded this deed, they were provided with copies of the contracts concerning the Property and were satisfied and agreed with all the terms and conditions therein and that they have taken the*

[6] Fol.144.
[7] Fol.151.
[8] Fol.231.
[9] Fol.251.
[10] Fol.156.
[11] Fol.168.

necessary legal advice before entering into the said promise of sale agreement». Ġie wkoll iddikjarat li l-bejgħ tal-fond kien ukoll soġġett għall-kondizzjonijiet miftehma fil-kuntratti tal-11 ta' Marzu 1961 u fl-10 ta' Novembru 1965.

i) b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina fil-15 ta' Diċembru 2016[12], saret id-diviżjoni tal-wirt ta' Carmelo Petroni u ta' martu Catherine Petroni. Fost il-ġid tagħhom, kien hemm is-subdirett dominju fuq il-fond magħruf bl-isem "Ivor Lodge" fi Triq Valletta fil-Mosta, bil-jedd għall-ħlas taċ-ċens annwu u mhux rivedibbli ta' €68.90. Dan il-jedd ġie diviż f'għaxar ishma *pro indiviso* li ġew assenjati lil Frances Paris, Carmen Vella, Mary Mifsud, Emanuela sive Emily Aquilina, Evelyn Borg Grech, Victor Petroni, Philip Petroni, Philip Petroni, Catherine u Maria sive Moira Galea xebba Petroni (għal deċima parti ndiviża bejniethom), Stephen Petroni u l-aħħar sehem lil Simon Petroni, Caroline Bianco Petroni, Noel Petroni u John Zammit;

j) sussegwentement b'kuntratt magħmul ukoll fl-atti tan-Nutar Rosalyn Aquilina fit-22 ta' Mejju 2017[13], Simon Petroni, Caroline Bianco Petroni, Noel Petroni u John Zammit ittrasferew is-sehem tagħhom mis-subdirett dominju in kwistjoni lill-atturi John Mifsud u Mary Mifsud, fost ħwejjeġ oħra. L-atturi Mifsud u Vella xtraw ukoll bejniethom sehem ta' deċima parti *pro indiviso* ieħor mill-istess jedd ta' subdirett dominju b'kuntratt tad-9 ta' Diċembru 2017 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone[14]. L-atturi Mifsud, Borg Grech u Victor Petroni, b'kuntratt ieħor tat-13 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar James Grech[15], xtraw mingħand Catherine Petroni u Maria sive Moira Galea, is-sehem assenjat lilhom mill-istess subdirett dominju;

k) jidher li avukat inkarigat mis-sidien tal-fond magħruf bħala "Ivor Lodge" kien kellem lin-Nutar Rosalyn Aquilina, li kienet inkarigata biex taqsam iċ-

[12] Fol.7.
[13] Fol.108.
[14] Fol.189.
[15] Fol.197.

ċnus li kienu fil-wirt ta' Carmelo Petroni u martu, dwar il-possibilità li s-subċens fuq il-fond in kwistjoni jinfeda. Meta n-Nutar Aquilina idderiġiet lil dan l-avukat biex il-fidi jsir b'ċedola ta' depożitu, l-avukat talab li l-fidi jsir b'kuntratt sabiex jiġu kkanċellati l-kondizzjonijiet enfitewtiċi. Dan wassal għal riċerka u tfittxija dwar dawn il-kondizzjonijiet[16];

l) wara dan l-għarfien dwar il-kondizzjoni li kienet tillimita l-għoli tal-bini, l-attriċi Mifsud xehdet li kienet toqgħod attenta kull meta tgħaddi minn ħdejn din il-proprjetà, u kien għalhekk li ntebħet, xi żmien wara, li kienet qed tinbena kamra fuq il-bejt fuq dan il-fond[17]. Skont l-atturi, żgur li sas-sena 1994 ma kien hemm xejn fuq il-bejt ta' dan il-fond ħlief tankijiet tal-ilma[18];

m) mill-provi rriżulta li l-konvenuti kisbu permess ta' żvilupp fis-6 ta' Frar 2017 sabiex jagħmlu ċumnija u alterazzjonijiet oħrajn fil-fond[19]. Dawn il-bidliet ma kienux jirrigwardaw il-livell tal-bejt, u l-pjanti sottomessi lill-Awtorità tal-Ippjanar kienu juru l-kamra tal-ħasil bħala eżistenti u diġà approvata. Il-konvenuta xehdet li meta hi u żewġha marru jaraw il-fond għall-ewwel darba, il-kamra tal-ħasil kienet diġà hemm[20]. Il-konvenut eżebixxa wkoll ritratti mill-ajru datati 1978 u 1988 li fihom tidher din il-kamra[21]. Madanakollu fuq l-applikazzjoni għall-ħruġ t'avviż ta' żvilupp (*development notice*) bin-numru DN/00431/15, il-kamra tal-ħasil hija ndikata bħala proposta, u mhux bħala eżistenti[22]. Il-konvenut xehed li f'din il-kamra saru xogħlijiet estensivi min-naħa tagħhom, billi kabbru d-daqs tagħha[23];

n) il-konvenuti kienu nkarigaw lill-Perit Joseph Bondin, li xehed f'din il-kawża. Huwa kkonferma li qabel sar l-akkwist mill-konvenuti l-kamra tal-ħasil kienet hemm, u kienet fi stat ħażin minħabba l-mogħdija taż-żmien. Hu xehed

[16] Ara x-xiehda tan-Nutar Rosalyn Aquilina, a fol.214, u x-xiehda bl-affidavit tal-attriċi Mary Mifsud, a fol.217.
[17] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attriċi Mary Mifsud, a fol.217.
[18] Ara x-xiehda bl-affidavit ta' Hilary Vella, a fol.225.
[19] Fol.236.
[20] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenuta, a fol.267. Dan ġie kkonfermat mill-konvenut fl-affidavit tiegħu, a fol.309.
[21] Ara fol.323-324.
[22] Fol.269, 274-275.
[23] Ara x-xiehda in kontro-eżami tal-konvenut, a fol.322, kif ukoll ix-xiehda in kontro-eżami tal-Perit Joseph Bondin, a fol.340.

li l-għoli tal-binja b'din il-kamra kien ta' disgħa u għoxrin pied u tmien pulzieri fuq il-qatran[24];

o) il-konvenuti produċew dikjarazzjoni ffirmata (iżda mhux maħlufa) minn Teresa Spiteri li tgħid li l-kamra tal-ħasil in kwistjoni ilha teżisti ċertament sa mis-sena 1980[25];

p) irriżulta wkoll li l-konvenuti fdew is-subċens permezz ta' ċedola ta' depożitu preżentata minnhom fil-5 t'April 2019[26];

q) l-atturi nterpellaw lill-konvenuti b'ittra uffiċċjali tal-5 ta' Lulju 2016[27] sabiex ineħħu l-kamra mibnija minnhom fuq il-bejt tal-fond mertu tal-kawża, billi din kienet tikser il-kondizzjoni subenfitewtika imsemmija aktar qabel.

8. L-ewwel osservazzjonijiet li sejra tagħmel il-Qorti jirrigwardaw in-natura u l-bażi tal-azzjoni tal-atturi. Huwa prinċipju konstantement applikat dak li fil-proċeduri quddiem din il-Qorti, kull deċiżjoni li tingħata għandha toqgħod rigorożament fil-limiti tal-kawżali u tat-talbiet li jkunu ġew dedotti mill-attur, kif ukoll tal-eċċezzjonijiet li jkunu ġew sollevati kif imiss mill-konvenut. Dan għalhekk ifisser li l-Qorti mhux sejra tqis xi eċċezzjoni ta' preskrizzjoni la darba din ma jidhirx li ġiet sollevata formalment kif imiss mill-konvenuti, u dan minkejja li fin-noti tagħhom il-kontendenti għamlu sottomissjonijiet estensivi fir-rigward (ara f'dan is-sens ***George Grech vs. Maria Grech et***, Prim'Awla, 4 t'Ottubru 2002; ***Emmanuele Busuttil vs. Francesco Mercieca***, Appell Inferjuri, 15 t'April 1950[28]).

9. Hekk ukoll, il-Qorti mhux sejra tqis is-sottomissjonijiet li saru mill-atturi fis-sens li l-azzjoni tagħhom hija waħda dwar is-servitù ta' *altius non tollendi*, la darba qari tar-rikors ġuramentat tagħhom juri mingħajr ebda dubju li l-azzjoni eżerċitata minnhom m'għandhiex bħala bażi tagħha d-dritt tas-servitù. Il-bażi tal-azzjoni kif imfissra fir-rikors ġuramentat hija l-jedd tad-direttarju li jenforza l-kondizzjonijiet enfitewtiċi

[24] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-Perit Joseph Bondin, a fol.310.
[25] Fol.290.
[26] Fol.286.
[27] Fol.188.
[28] Kollezz. Vol.XXXIV.i.410.

kontra l-akkwirent tal-utili dominju, u hija dik il-bażi biss li se tiġi kkunsidrata minn din il-Qorti.

10. Kif inhu miżmum fid-deċiżjoni ***Marija Baldacchino et vs. Carmelo Grima et*** (Appell Superjuri, 6 ta' Mejju 1997)[29]: «*Biex tiġi ffissata n-natura vera ta' l-azzjoni li tiġi eżerċitata wieħed irid iħares mhux lejn il-kliem kemm lejn dak li sostanzjalment ġie mitlub biċ-ċitazzjoni jiġifieri l-fondament u l-oġġett tal-pretensjoni fiha dedotta*» (ara wkoll ***Carmelo Ellul et vs. AX Hotel Operations Limited et***, Appell Superjuri, 21 ta' Mejju 2024). Hija wkoll regola ġenerali fil-proċedimenti quddiem il-Qrati Superjuri li l-indoli u n-natura tal-azzjoni dedotta ma jistgħux jiġu varjati waqt is-smigħ tal-kawża, lanqas b'dikjarazzjonijiet magħmula mill-attur jew mill-avukat tiegħu. Dan kif ġie ritenut fid-deċiżjoni ***Vincent Ciappara et vs. Nazzareno sive Reno Bartolo et*** (Appell Superjuri, 15 ta' Novembru 2023), kif ukoll fid-deċiżjoni ***Joseph Zammit et vs. Peter Paul Vella*** (Appell Superjuri, 28 t'April 2017).

11. Li kieku l-azzjoni kellha titqies bħala *actio confessoria* kif jgħidu l-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom, din l-azzjoni żgur ma tistax tirnexxi. Dan għaliex, biex tirnexxi, l-atturi riedu juru li huma s-sidien ta' fond li jista' jitqies dominanti u għalhekk huwa t-titolari tal-jedd tas-servitù pretiż. Prova din li l-atturi m'għamlux, għaliex minflok illimitaw ruħhom li juru li huma s-sidien tas-subdirett dominju tal-fond, proprju għaliex kif osservat din il-Qorti, il-bażi tal-azzjoni tagħhom hija mod'ieħor.

12. Għalhekk il-Qorti qiegħda tqis l-azzjoni attriċi bħala waħda magħmula minn subdirettarju kontra s-subutilista tal-fond għall-adempiment tal-kondizzjonijiet subenfitewtiċi.

13. Il-kwistjonijiet li allura jridu jiġu epurati sabiex din il-kawża tiġi deċiża huma: (i) jekk il-kondizzjonijiet subenfitewtiċi jivvinkolawx lill-konvenuti, la darba ġew miftehma f'kuntratt mal-predeċessur tagħhom fit-titolu; (ii) jekk il-fidi tas-subċens affettwax l-applikazzjoni ta' dawk il-kondizzjonijiet subenfitewtiċi, u (iii) jekk il-kondizzjoni subenfitewtika nvokata mill-atturi ġietx miksura kif qed isostnu huma.

[29] Kollezz. Vol.LXXXI.ii.506.

14. Fid-deċiżjoni ***Canonico Don Francesco Farrugia nomine vs. Dr. Giovanni Chappelle e P.L. Guglielmo Pollacco nomine*** (Prim'Awla, 21 ta' Ġunju 1877)[30] ġie ritenut: «*Che dal contratto di enfiteusi nasce a favor del padrone diretto una duplice azione: la personale contro i possessori del fondo per l'adempimento dei canoni e per l'adempimento delle altre obbligazioni da loro assunte nel contratto; e la reale o mista per la caducità e devoluzione del fondo nel caso d'inadempimento di dette obbligazioni e per altre cause riconosciute dalla legge*».

15. Issa l-artikolu 1499(2) tal-Kodiċi Ċivili jippermetti lill-kontraenti li jinkludu fil-kuntratt tal-enfitewsi kwalsiasi patt jogħġobhom, diment li dan ma jkunx kuntrarju għal-liġi. B'mod speċifiku, l-ewwel subinċiż tal-artikolu 1499 jgħid espressament li d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519 huma inderogabbli. Dispożizzjonijiet dawn li ma jolqtux il-każ li għandha quddiemha l-Qorti.

16. Huwa rilevanti però l-artikolu 1511 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid hekk:

> 1511. Dak li lilu l-enfitewsi tkun ġiet, b'kull titolu li jkun, ittrasferita, illi jkollu l-pussess tal-fond, u li l-padrun dirett ikun għaraf jew ikun lest jagħraf, ma jistax jirrifjuta li jagħraf espressament lill-padrun dirett jew li jobbliga ruħu lejh personalment għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet li joħorġu mill-kuntratt tal-enfitewsi.

17. Għalhekk il-pożizzjoni legali korretta li tirriżulta meta l-enfitewta oriġinali jittrasferixxi l-utili dominju lil terz hija kif spjegata fid-deċiżjoni ***Michael Calleja vs. Maria Maempel et*** (Prim'Awla, 9 ta' Mejju 1955)[31]:

> Illi l-attur ma jistax jilmenta illi huwa għadhu tenut għall-adempiment tal-obbligazzjonijiet enfitewtiċi lejn il-konvenuti padruni u subpadrun diretti. Huwa għadhu hekk tenut għaliex, kif jidher, huwa ttrasferixxa l-fond lill-konvenuti Calleja u Lia mingħajr il-kunsens tal-padruni diretti u tas-subpadrun dirett fuq imsemmijin, u għalhekk, skond il-liġi, huwa baqa', u jibqa', tenut lejhom jekk u sakemm l-istess konvenuti Calleja u Lia ma jiġux rikonoxxuti mill-imsemmijin konvenuti padruni diretti u subpadrun dirett bħala possessuri attwali tal-fond, u huma

[30] Kollezz. Vol.VIII.265.
[31] Kollezz. Vol.XXXIX.ii.649.

> jirrikonoxxu lilhom fl-imsemmija kwalità tagħhom... Biss, l-attur jista' jkollu azzjoni kontra l-konvenuti Calleja u Lia, bħala akkwirenti ta' dak il-fond, għalkemm għadhom mhux rikonoxxuti mill-konvenuti padruni diretti u subpadrun dirett, sakemm jiġu hekk rikonoxxuti huma obligati personalment lejh għal kull ħlas li huwa jagħmel minħabba fihom, u li għalih huma tenuti skond il-liġi; u dan għaliex l-akkwirent, għalkemm ikun għadu mhux rikonoxxut, hu tenut lejn il-padrun dirett personalment għal ċertu ħlasijiet u danni sakemm ikun fil-pussess tal-fond.

18. Iżda jekk l-akkwirent ikun ġie magħruf mill-padrun dirett – jew subpadrun dirett, fil-każ odjern – l-akkwirent minnufih jidħol f'relazzjoni diretta miegħu li bis-saħħa tagħha huwa jassumi l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti mill-kuntratt enfitewtiku. Din, wara kollox, hija wkoll l-applikazzjoni tar-regola ġenerali kontenuta fl-artikolu 998 tal-Kodiċi Ċivili li tgħid li: «*Għandu jitqies illi wieħed wiegħed jew ftiehem għalih innifsu, għall-werrieta tiegħu, u għal dawk illi minnu ġejjin il-jeddijiet tagħhom, meta l-kuntrarju mhux stabbilit espressament mil-liġi, jew mill-partijiet fil-ftehim, jew ma jkunx jidher mix-xorta tal-ftehim*». Dispożizzjoni li ġiet interpretata b'mod li tinkludi suċċessuri b'titolu partikolari. Kif spjega ***Lomonaco***: «*E qui crediamo opportuno di determinare anche più precisamente la nozione degli* aventi causa*, a cui si accenna in tanti articoli, nei tre libri del Codice. Gli aventi causa sono a titolo universale ed a titolo particolare. Nella prima categoria, in quella cioè di aventi causa a titolo universale, vanno compresi gli eredi; essi succedono nell'*universum jus *del defunto, ovvero in una quota parte dell'*universum jus. *Vi si comprendono ancora i creditori, in tanto che essi esercitano i diritti del loro debitore; imperocchè, come regola generale, essi li esercitano tutti; in questo senso sono degli aventi causa a titolo universale. – Nella seconda categoria, in quella cioè degli aventi causa a titolo particolare, vanno compresi il compratore, il compermutante, il donatario, il legatario, il creditore ipotecario, e tutti coloro che esercitano un diritto che apparteneva al loro autore sopra un oggetto particolare*»[32]. Tal-istess fehma kienet il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Mercury plc vs. Persona Limited*** (29 ta' Frar, 2024).

---

[32] Il Diritto Civile Italiano: Delle Obbligazioni e dei Contratti in Genere (Napoli, 1906), Vol.I, §28. Fl-istess sens kitbu ***Laurent*** (Principii di Diritto Civile, Vol.XVI, §12) u ***Marcadè*** (Corso Elementare di Diritto Civile Francese (Napoli, 1857), Vol.III, §438), fost oħrajn.

19. Il-Qorti ma taqbilx mal-konvenuti li l-obbligazzjoni dwar l-għoli kienet torbot biss lil Nazzareno Galea u mhux ukoll lis-suċċessuri tiegħu. Il-konvenuti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, isostnu li l-kondizzjoni dwar l-għoli kienet obbligazzjoni personali fil-konfront ta' Galea, u spiċċat malli l-proprjetà ma baqgħetx tiegħu.

20. Fid-deċiżjoni ***Raymond Gauci et vs. Peter Vella et*** (Appell Superjuri, 27 ta' Settembru 2019) ġie spjegat hekk:

> Kif ukoll qalet din il-Qorti fil-kawża "Lia v. Spiteri" deċiża fit-28 ta' April, 2017, "*meta l-obbligazzjoni tkun personali għalih innifsu ma tintiritx u f'kull każ ma torbotx lis-suċċessur fit-titolu tad-debitur tal-obbligazzjoni b'titolu partikolari.*" Din l-obbligazzjoni li nħolqot fil-konfront tal-antenati tal-konvenut Peter Vella, u versu l-istess Peter Vella, però, qatt ma ġiet estiża fil-konfront ta' membri tal-familja tiegħu. Din il-Qorti lesta taċċetta li Peter Vella kellu jitħalla jkompli jużufruwixxi ruħu minn din l-obbligazzjoni li twettqet favurih, iżda darba li dan miet, din l-obbligazzjoni, li hi ta' natura personali, ma tgħaddix fuq il-werrieta tiegħu li magħhom l-atturi m'għandhomx pjaċir li jħalluhom jgħaddu fuq art li jiddetjenu. Obbligazzjonijiet ta' natura personali, bħal ma huma, per eżempju, il-mandat u l-ħolqien ta' soċjetà ċivili, jispiċċaw mal-mewt ta' xi persuna kontraenti peress illi huma mibnija fuq il-pjaċir li wieħed jidħol fi ftehim ma' xi ħadd u mhux ma' xi ħadd ieħor.
>
> Interessanti li jispjega r-**Ricci** ("Corso Teorico – Pratico di Diritto Civile", Vol. II, para 273), meta fl-Italia kien ġie propost li jkun aċċettat il-kunċett ta' servitù personali, dan kien se jkun limitat fis-sens li "*si puo` tuttavia stipulare e disporre che una persona, indipendentemente dai beni che possiede, o anche non possedendone alcuno, abbia per la sua utilita` o pel suo piacere un diritto ad esercitare sul fondo altrui, ma questo diritto non puo` mai estendersi oltre la vita di primi concessionari, ne` stabilirsi in favore dei loro successori.*" Eventwalment, dan it-tip ta 'servitu` personali ma ġiex aċċettat fl-Italja bħala li joħloq "onere sulla proprieta`", għalkemm ġie aċċettat il-ħolqien ta' obbligazzjoni personali, mingħajr piż.

21. Il-Qorti ma jidhrilix li l-istipulazzjoni dwar l-għoli tikkostitwixxi "servitù personali" biss fil-konfront ta' Nazzareno Galea. Aktar mill-ħolqien ta' xi konċessjoni temporanja

animata mill-ispirtu ta' bon viċinat[33], il-Qorti tara fil-patt in kwistjoni limitazzjoni veru u proprja fuq id-drittijiet patrimonjali tal-enfitewta, li l-impożizzjoni tagħha ma jkollha ebda valur jekk din titqies li ma torbotx ukoll lis-suċċessuri tiegħu. Mod'ieħor ikun ifisser li l-patt dwar l-għoli jinġieb fix-xejn sempliċiment billi Galea jittrasferixxi l-fond lil ħaddieħor, kif ġara.

22. Il-Qorti qieset ukoll is-sottomissjonijiet li saru mill-konvenuti fis-sens li l-patt in kwistjoni iddaħħal fil-konċessjoni enfitewtika sempliċiment biex jirrifletti l-kondizzjonijiet tal-permessi tal-bini ta' dak iż-żmien. Però l-provi juru li l-patt in kwistjoni kien miftiehem fil-kuntratt tal-10 ta' Novembru 1965, filwaqt li l-ewwel permess tal-bini ħareġ fis-26 t'April 1967. Għalhekk ma jirriżultax li hemm rabta kawżali bejn il-kuntratt u l-permess. U anki kieku l-permess kien jeżisti qabel il-kuntratt, jibqa' l-fatt li l-għoli miftiehem bejn id-direttarju u l-enfitewta kien pattwit irrispettivament mil-liġijiet tal-ippjanar, u għalhekk ma jistax jiġi dedott li dawn huma marbutin intrinsikament ma' xulxin, kif jgħidu l-konvenuti.

23. Għalhekk il-konvenuti bħala possessuri attwali u *aventi causa* tas-subenfitewta huma obbligati lejn is-subpadrun dirett għall-osservanza tal-kondizzjonijiet subenfitewtiċi, inkluż dik li tillimita l-għoli tal-bini. L-indaġini dwar meta nqabeż l-għoli in kwistjoni setgħet tkun rilevanti kieku ġiet sollevata xi eċċezzjoni li tagħmel rilevanti ż-żmien meta nkiser il-kuntratt. Iżda l-Qorti diġà osservat li ebda eċċezzjoni f'dak is-sens ma ġiet sollevata, u għalhekk mhux se tieħu qies tas-sottomissjonijiet magħmula mill-kontendenti fir-rigward.

24. Iżżid biss, għall-kompletezza, li mill-provi rriżulta b'danakollu li ċertament il-konvenuti għollew aktar l-għoli tal-kamra in kwistjoni, kif se jissemma aktar 'il quddiem, anki jekk jidher li din il-kamra ilha teżisti għal ċertu żmien, minkejja dak li xehdu l-atturi.

25. Stabbilit allura li l-konvenuti, bħala l-pussessuri attwali tal-fond subenfitewtiku u *aventi causa* mis-subenfitewta oriġinali, huma obbligati li josservaw il-pattijiet u l-kondizzjonijiet miftehma fil-konċessjoni subenfitewtika, jirriżulta ċar id-dritt tal-atturi,

[33] Ara f'dan is-sens ***Mercury plc vs. Ian Galea et*** (Appell Superjuri, 6 ta' Frar 2025).

bħala suċċessuri u *aventi causa* tas-subdirettarju konċedenti, li jeżiġu l-osservanza ta' dawk il-pattijiet u l-kondizzjonijiet. Fid-deċiżjoni ***S.B.M.D. Limited vs. Awtorità tad-Djar*** (Appell Superjuri, 6 ta' Diċembru 2010), filwaqt li ġie mtenni l-prinċipju li ma kinitx ġiet ikkreata servitù ta' *altius non tollendi* minħabba n-nuqqas li jiġi identifikat fond dominanti, il-Qorti komunkwe tat saħħa lill-patt simili għal dak meritu tal-kawża bħala rabta li torbot lill-enfitewta versu l-konċedent tiegħu. L-istess posizzjoni ttieħdet fid-deċiżjoni ***Santumas Shareholdings plc vs. Aquarius Properties Limited et*** (Appell Superjuri, 27 t'Ottubru 2017).

26. Il-konvenuti iżda jgħidu fl-eċċezzjonijiet tagħhom, u jelaboraw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, li l-azzjoni tal-atturi hija waħda emulatorja.

27. Il-ġurisprudenza għarfet każijiet fejn l-eżerċizzju ta' dritt isir biss sabiex idejjaq jew jivvessa lill-konvenut. Aktarx l-aktar istanzi komuni li jinstabu fil-ġurisprudenza tagħna jirrigwardaw il-jedd għall-innalzament tal-ħajt komuni, fejn ġie deċiż diversi drabi li l-uniku limitazzjoni għal dan il-jedd huwa biss fejn jirriżulta li l-ġâr li jkun irid jgħolli l-ħajt ma huwa se jieħu ebda benefiċċju mill-għoli żejjed, u għalhekk ikun jidher li huwa jrid jgħolli l-ħajt biss sabiex idejjaq lill-ġâr tiegħu (ara, per eżempju, ***Joseph Grech et vs. Noel Cassar***, Appell Inferjuri, 4 t'Ottubru 2006; ***Fortunato Farrugia et vs. Adelina Cini***, Appell Superjuri, 29 t'April 2016, fost ħafna oħrajn). Ġie wkoll deċiż li min jeżerċita servitù meta tkun spiċċat il-ħtieġa għaliha ukoll ikun qed iwettaq att emulatorju (ara ***Antoinette Ransley vs. Direttur tal-Uffiċċju Konġunt et***, Appell Superjuri, 27 ta' Jannar 2017). Min-naħa l-oħra, f'każijiet li jirrigwardaw id-distanzi legali l-Qrati ħadu l-pożizzjoni li l-ġâr li jinsisti fuq dik id-distanza m'għandux għalfejn juri li qed ibati preġudizzju u l-azzjoni tiegħu għall-osservanza tal-liġi ma tistax titqies emulatorja (ara f'dan is-sens ***Joseph Aquilina et vs. Espedito Sammut et***, Prim'Awla, 16 ta' Novembru 2017; ***Maria Dolores Grima vs. Joseph Spiteri***, Qorti tal-Maġistrati Għawdex Superjuri, 1 t'Ottubru 2009).

28. Sa ċertu punt id-dottrina legali għarfet tinseġ il-prinċipju li l-eżerċizzju ta' dritt għandu jkun ta' utilità għall-persuna li jkollha dak id-dritt anki fil-materja tal-kuntratti. Kemm hu hekk, huma bosta l-awturi li jsostnu li l-oġġett tal-kuntratti – li huwa wieħed mill-erba' elementi indispensabbli li l-liġi teżiġi għall-validità ta' kuntratt – għandu jkun ta' utilità għall-kreditur. Hekk, per eżempju, insibu li kiteb ***Giorgi***:

> Non però tutte le prestazioni sono idonee a divenire oggetto di obbligazioni. Siffatta idoneità è propria di quelle sole, che riuniscono i seguenti caratteri: cioè, di essere:
> 1° possibili;
> 2° lecite;
> 3° utili pel creditore;
> 4° non lasciate interamente all'arbitrio del debitore;
> 5° determinabili; e finalmente,
> 6° valutabili in danaro.[34]

29. L-istess awtur kompla jispjega hekk:

> …Affinchè si possa parlare di obbligazione giuridica contrattuale, bisogna che la prestazione presa in mira dai contraenti riesca utile al creditore. Ragioni di naturale equità, e principii di convenienza politica, esigono il concorso di questo terzo requisito nella prestazione contrattuale. Lo esigono i principii dell'equità, perchè se il fondamento del vincolo contrattuale riposa in gran parte sulla facoltà dell'uomo di vincolare la propria libertà in servizio dei proprii simili, ragion vuole che questo sacrifizio abbia una scopo proporzionato all'offesa di uno fra i più nobili diritti naturali dell'uomo stesso. Lo esigono i principii di convenienza, perchè la legge non deve armare il braccio del potere sociale in servigio di capricci e di velleità insulse, ma in soddisfazione di veri bisogni del consorzio sociale.
>
> 409. In virtù di questo canone evidentissimo, che nessuno a pensato mai di mettere in dubbio, si sono sempre riconosciute inefficaci le obbligazioni di non alienare, di non abitare in un dato luogo, di non esercitare anche temporaneamente o localmente una certa industria, quando non apparisca il concorso di qualchè interesse dello stipulante ad esigerne l'adempimento. Inefficace l'obbligazione di seppellire oggetti preziosi insieme col cadavere dello stipulante.
>
> 410. Ma con qual criterio, si domanderà, può distinguersi la prestazione utile da quella inutile per il creditore? È una questione di fatto, sulla quale la scienza non ha canoni sicuri da dettare. Unicamente è da avvertire, che anche un interesse d'affezione può essere sufficiente a rendere utile l'oggetto del contratto, purchè per altro abbia influenza

[34] Teoria delle Obbligazioni (Torino, 1930), Vol.I, §226.

> almeno indiretta sul patrimonio, e sia però valutabile in danaro.[35]

30. Fl-istess sens kiteb ukoll ***Laurent***: «*Il fatto deve essere utile a colui che lo stipula. Vi è un vecchio adagio il quale dice che senza interesse non vi è obbligazione. L'aforisma è fondato sulla essenza stessa della obbligazione. I contratti sono sanzionati per la utilità degli uomini; allorchè una obbligazione è inutile, non vi è più ragione dello intervento del legislatore e che l'autorità pubblica presti il suo concorso onde procurarne l'esecuzione forzata*»[36]. Il-Qorti ssib ukoll utili għall-konsiderazzjonijiet tagħha l-insenjament li ġej:

> Perchè nell'oggetto del contratto si richieda l'elemento della sua utilità in prò del creditore della prestazione contrattuale è facile determinarlo; anzi non occorre neppure fantasticare di naturale equità, ma basta tener presente quella serietà nei contratti che è legge di economia giuridica e alla quale si riferiscono i responsi di Pomponio *ad Sabinum* (l. 61, Dig., 2, 14) e di Marciano (l. 114, § 14, Dig., 30). Questo si dice quando l'oggetto del patto risulta a tutta prima *stolidum et ineptum*, senza eccedere il campo di un esame preliminare e quasi deliberatorio. Non può infatti l'interprete mettersi pienamente nei panni del creditore della prestazione e giudicare con precisione quanta utilità o quanto interesse egli venga a trarre od abbia per l'esecuzione della prestazione stessa: poichè ognuno è giudice unico del proprio interesse e come tale ha diritto anche di scorgere in una prestazione un'utilità maggiore di quella che veramente la maggior parte degli uomini. Ma da ciò al ritenere utile una prestazione per sè stessa inutile e assolutamente vuota ci corre una distanza enorme: e quindi l'interprete, anche se disinteressato nella qualità della prestazione, può vedere assai bene quando la prestazione sia del tutto inutile e quando possa avere qualche grado di utilità pratica. È naturale che l'esame sull'utilità o meno d'una prestazione deve farsi caso per caso, appunto in basi a criteri pratici e non su concetti meramente astratti.[37]

31. Anki f'Malta l-istess fehma ġiet espressa fi żminijiet differenti. Insibu per eżempju li ***Sigismondo Dimech*** kien kiteb: «*È necessario finalmente che il fatto promesso di fare*

[35] ***Giorgi***, op cit, Vol.III, §§408-410.
[36] Principii di Diritto Civile, Vol.XVI, §81.
[37] ***Il Digesto Italiano***, vuċi "Contratto", §358.

o di non fare sia d'interesse apprezzabile in favore del creditore»[38]. U fl-istess sens ***Victor Caruana Galizia***: «*Finally, the object must be useful to the creditor, because it is obvious that a person is never interested in the performance of an obligation which is not useful to him*»[39].

32. Għalhekk il-liġi teżiġi forma ta' utilità għall-kreditur fl-oġġett ta' kuntratt jew obbligazzjoni. Interess li mhux neċessarjament ikun pależi jew immedjatament kwantifikabbli fi flus, imma li jkollu effett, dirett jew indirett, fuq il-patrimonju tal-kreditur. Hekk, per eżempju, ***Voet*** (li huwa spiss ċitat f'dan il-kuntest) kien fisser: «*Qualunque affare onesto e possibile può essere dedotto in patto; non … le impossibili nè le stolte ed inette, qual sarebbe il portarsi nella sepoltura vesti preziosi od altri ornamenti…*»[40]. L-eżempju mogħti juri li l-inutilità li tipparalizza l-obbligazzjoni trid tkun waħda assoluta, u li trendi t-twettiq tal-obbligazzjoni kompletament bla vantaġġ għall-kreditur, li għalhekk ikun qed jaġixxi biss bi spirtu emulatorju jekk jinsisti fuq l-eżekuzzjoni tagħha.

33. Il-Qorti tqis li l-utilità li l-atturi jirċievu mit-twettiq tal-patt dwar l-għoli hija l-istess utilità li kull direttarju jieħu bl-osservanza tal-pattijiet enfitewtiċi mill-utilista tiegħu. Diġà rajna li l-liġi tippermetti lill-partijiet jagħmlu kull patt li jixtiequ fl-enfitewsi, diment li dan ma jkunx kontra l-liġi jew ma jidderogax minn dawk id-dispożizzjonijiet li huma espressament indikati bħala inderogabbli mil-liġi. Pattijiet li jillimitaw l-għoli f'kuntratti ta' enfitewsi ġew eżaminati diversi drabi mill-Qrati, u dejjem tqisu validi u vinkolanti, kif indikati fid-deċiżjonijiet diġà ċitati u f'deċiżjonijiet oħrajn li se jissemmew aktar 'il quddiem. Wara kollox, id-direttarju għandu jedd reali fuq il-proprjetà innifisha, u huwa sabiex jiġi protett dak il-jedd reali li l-liġi tagħtih azzjoni għat-twettiq tal-pattijiet enfitewtiċi. Dan huwa interess attwali u reali fid-direttarju, li jrendi l-obbligazzjoni tal-utilista utili għalih. Huwa wkoll interess patrimonjali.

34. Il-qagħda taf kienet tkun mod'ieħor kieku patt li jillimita kostruzzjonijiet ogħla minn ċertu livell sar bejn il-proprjetarju ta' fond u terz li m'għandu ebda interess f'dik il-kostruzzjoni, u li lanqas huwa sid ta' beni viċini. Patt bħal dak jista' forsi jitqies

[38] Dei Contratti e delle Obbligazioni in generale (Malta, 1861), paġ.130.
[39] Notes on Civil Law, pġa.277.
[40] Ad Pandecta, Lib.II, Tit.XIV, §XVI.

mingħajr ebda utilità għal dak it-terz, u għalhekk nieqes minn oġġett legalment validu. Però l-każ li għandha quddiemha l-Qorti huwa differenti, għaliex l-atturi huma direttarji tal-fond u għalhekk għandhom interess patrimonjali f'dik il-proprjetà u fil-preservazzjoni tal-kondizzjonijiet li jirregolaw l-iżvilupp tagħha.

35. Dwar it-tieni kwistjoni li għandha tqis il-Qorti biex tasal għad-deċiżjoni tagħha, u ċjoè jekk il-fidi joqtolx l-obbligazzjonijiet tal-enfitewta, jingħad li l-Qrati tagħna qiesu diversi drabi l-effetti tal-fidi fuq il-kondizzjonijiet enfitewtiċi. Fid-deċiżjoni ***Joseph G. Coleiro noe vs. Maria Felicita Cremona*** (Appell Superjuri, 14 t'Ottubru 1987)[41] kif ukoll fid-deċiżjoni ***Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs. Hubert Mifsud*** (Appell Superjuri, 22 ta' Novembru 1995)[42], intqal li bil-fidi l-enfitewta jsir proprjetarju. Fl-aħħar deċiżjoni ċitata fil-fatt intqal: «*Huwa ovvju li wara li jsir dan il-fidi, l-ex ċenswalist isir proprjetarju. Hemm għalhekk il-konsolidazzjoni jew konfużjoni tad-diretto dominium ma' dak utili, u dak li kien qabel utilista isir proprjetarju assolut*». Fl-istess deċiżjoni, imbagħad ġie osservat li skont l-artikolu 1499(2) tal-Kodiċi Ċivili, il-partijiet jistgħu jiftehmu dak li jidhrilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi. Il-kondizzjoni li kienet qed tiġi diskussa f'dik il-kawża kienet tirrigwarda l-għoli tal-bini permissibbli, li l-Qorti tal-Appell dehrilha li kellha tqis bħala forma ta' servitù predjali li allura baqgħet torbot anki minkejja l-fidi[43].

36. Hija rilevanti wkoll id-deċiżjoni ***Nicholas Borg vs. Michael Borg et*** (Prim'Awla, 21 ta' Jannar 1992)[44], li fiha ġie osservat: «*Hu ovvju li l-fidi taċ-ċens jabroga d-dritt tad-direttarju għall-ħlas ta' l-istess ċens* ***wara*** *id-data tal-fidi, għax dan hu proprju fl-essenza tal-fidi. Ma jiġux abrogati bil-fidi dawk il-pattijiet jew kondizzjonijiet oħrajn li ma humiex strettament tan-natura tal-kuntratt ta' enfitewsi*».

37. Il-kwistjoni ġiet approfondita mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Salvino, Beatrice sive Bice, xebba u Maria armla ta' Lino Testaferrata Bonnici aħwa Testaferrata Moroni Viani vs. Carmelo Caruana & Co. Limited u b'digriet tas-7 ta' Novembru, 1996 ġiet***

---

[41] Mhux pubblikata.
[42] Kollezz. Vol.LXXIX.ii.673.
[43] Fl-istess sens hija d-deċiżjoni ***Edrichton Estates Limited vs. Munro Phillips and Company Limited et*** (Appell Superjuri, 31 t'Ottubru 2007).
[44] Kollezz. Vol.LXXVI.iii.538.

kjamata fil-kawża l-kumpannija Salmon Limited (6 t'Ottubru 2000)[45]. F'din id-deċiżjoni saru bosta osservazzjonijiet li din il-Qorti ssib utili fil-kuntest tal-każ odjern, liema osservazzjonijiet se jiġu hawn taħt riprodotti għall-aħjar żvolġiment tal-materja:

> F'dik is-sentenza[46], din il-Qorti rrikonċiljat l-effetti ġuridiċi ta' reduzzjoni taċ-ċnus u d-drittijiet li jemanu mill-element ta' proprjetà fil-konċessjoni oriġinali kif jirriżultaw hawn mill-kondizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika imposti mid-direttarju u aċċettati miċ-ċenswalist. Din il-Qorti ddeċidiet "li d-direttarju wara l-fidi jista' jibqalu biss interess f'dawk il-kwalitajiet ta' l-immobbli li jinfluwenzaw il-valur tal-fond fil-mument meta ngħata minnu in enfitewsi perpetwa u li hu volutament ried jirriserva favur tiegħu jew favur terzi. Drittijiet ta' proprjetà li kienu jillimitaw il-godiment sħiħ tal-fond konċess mill-enfitewta a favur u vantaġġ tal-konċedent jew l-awturi tiegħu kif ikun per eżempju d-dritt tal-kaċċa u servitujiet predjali. Drittijiet li jistgħu ikunu favur terzi u fuq l-istess proprjetà bħal per eżempju l-użu u l-użufrutt u l-okkupazzjoni tiegħu f'xi titolu bħal kera"...
>
> Fil-kawża **Coleiro *vs* Caruana** appena ċitata ġie hekk ritenut: "in effetti malli l-*canone* stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt jiġi mifdi mill-enfitewta, l-istess enfitewta jiġi l-padrun dirett assolut tal-fond kollu kif kien ġie mogħti in enfitewsi... Meta jkun hemm riservi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà magħmula favur il-konċedent, dawn għandhom jiġu konsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jingħad kemm meta l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kif ukoll meta jsir in forza tal-liġi bħal każ in eżami... Għalhekk jidher li abbażi tad-dottrina u tal-ġurisprudenza fuq ċitata, li għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ, il-konċedent li jkun irriserva favur tiegħu d-drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjetà dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens...
>
> Li kellu allura jiġi eluċidat biex is-sitwazzjoni tiġi aktar kristallizzata kien "x'kienu jfissru l-kliem elementi ta' proprjetà favur il-konċedent". Dan għaliex kien fl-interpretazzjoni ta' dan it-terminu li jistgħu jiġu identifikati d-drittijiet proċedurali illi l-konċedent seta' jkollu fir-rigward tal-proprjetà wara li jkun ġie perfett il-fidi. Fil-fehma ta' din il-Qorti dawn "l-elementi ta' proprjetà" ma setgħux ikunu ħlief drittijiet illi dak li qabel kien id-direttarju seta' jivvjeta *in rem* fuq l-immobbli. Drittijiet li

[45] Kollezz. Vol.LXXXIV.ii.872.
[46] Ir-riferenza hawnhekk hija għad-deċiżjoni ***Coleiro nomine vs. Caruana***, ġjà ċitata.

> kienu inerenti mal-fond u li ma kinux allura jirrelataw unikament mal-persuna tiegħu. Jiġifieri d-dritt ta' azzjoni fih innifsu kellu jkun fih element ta' proprjetà fir-rigward ta' dak li ġie ddikjarat u miftiehem bejn il-kontraenti dwar id-destinazzjoni u l-użu tal-fond oriġinarjament konċess in enfitewsi. Il-prinċipju bażilari kellu dejjem jibqa' dak enunċjat fl-artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili illi l-proprjetà hija l-jedd li wieħed igawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-aktar assolut basta li bihom ma jagħmilx użu pprojbit mil-liġi *ius utendi et abutendi*. Dan id-dritt hu però fil-każ ta' min kellu proprjetà tal-art limitat bid-dispożizzjonijiet dwar is-servitujiet predjali taħt it-Titolu IV tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili (artikolu 323). Limitazzjoni din li hi riflessa wkoll fl-artikolu 326 li jipprovdi li kull sid jista' jagħlaq il-fond tiegħu bla ħsara ta' kull servitù li għaliha jkollu jedd ħaddieħor. Fl-elementi ta' "proprjetà" fir-rigward ta' ħaġa immobbli kellhom jidħlu sew l-immobbli minnhom infushom u kemm il-ħwejjeġ li jitqiesu bħala immobbli minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha. Huwa fir-rigward ta' dawn l-elementi ta' proprjetà li d-direttarju jista' jingħad li jibqa' jirriserva favur tiegħu xi jedd fuq l-art ġà minnu konċessa in enfitewsi perpetwa, eventwalment mifdija. F'dawn l-elementi ta' proprjetà li jirrigwardaw immobbli minħabba l-ħaġa li għandhom x'jaqsmu magħha, hemm inklużi l-ħwejjeġ elenkati fl-artikolu 310 tal-Kap. 16. Dawn jinkludu s-servitujiet predjali (subinċiż ċ) u kull azzjoni dwarhom (subinċiż d), naturalment fost oħrajn.

38. Il-pożizzjoni ġiet aktar riċentement imfissra hekk fid-deċiżjoni ***Attard Services Limited vs. Dr Noel Bartolo noe et*** (Appell Superjuri, 7 ta' Diċembru 2023):

> 46. Minn dan it-tagħlim ġurisprudenzjali, huwa ovvju li meta jsir il-fidi taċ-ċens perpetwu, l-utilista jinħeles mill-obbligu tal-ħlas tal-canone għal dejjem. Għaldaqstant kull ma jmur mal-obbligazzjoni tal-ħlas, inkluż l-effetti tal-morożità hija direttament milquta bil-fidi statutorju u tiġi neċessarjament estinta. Madankollu hekk kif ġie deċiż fis-sentenza fuq imsemmija ***Joseph G. Coleiro nomine v. Maria Felicità Cremona***, din il-Qorti rrikonċiljat l-effetti ġuridiċi ta' redenzjoni taċ-ċnus mad-drittijiet residwali tad-direttarju li jemanu mill-element ta' proprjetà fil-konċessjoni oriġinali, kif jirriżultaw mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika imposti mid-direttarju u aċċettati miċ-ċenswalist, s'intendi meta jkun hemm kundizzjonijiet bħal dawn imsemmija.

39. Hekk ukoll, aktar riċentement fid-deċiżjoni ***Santumas Shareholdings plc vs. C & M Contractors Limited et*** (Appell Superjuri, 15 ta' Frar 2024), intqal mill-ġdid u għal darb'oħra:

> 70. Il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti hija ċara u l-għadd ta' sentenzi li fihom ġew mistħarrġa ilmenti bħal dawk li qegħdin jitqajmu mill-appellanti mhumiex ftit. Kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza ***Attard Services Limited v. Dr. Noel Bartolo noe et*** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2023, illum il-ġurnata huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza li l-fidwa taċ-ċens ma ġġibx fix-xejn il-kundizzjonijiet l-oħrajn li jkunu tniżżlu fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika.
>
> 71. Tabilħaqq, huma ħafna dawk is-sentenzi li fihom ġie mtenni kif anke wara l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens, ir-rabtiet l-oħrajn li jkunu ġew kuntrattati fil-konċessjoni emfitewtika jibqgħu fis-seħħ, u dan sakemm dawk ir-rabtiet ikollhom fihom element ta' rabta li l-konċedent ikun irriżerva favurih (ara fost ħafna sentenzi oħra: ***Norman Cutarjar v. Farr Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020; ***Santumas Shareholdings p.l.c. v. Aquarius Properties Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017; u ***Mario Blackman v. Kevin Micallef*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016).

40. Huwa evidenti minn dawn id-deċiżjonijiet kollha li l-fidi tas-subenfitewsi, li seħħet matul il-kors ta' din il-kawża, ma kellhiex effett estintiv fir-rigward tal-patt li l-atturi jridu jenforzaw permezz tal-kawża odjerna. Dan il-patt huwa wieħed li jillimita l-għoli li fih jistgħu isiru kostruzzjonijiet fuq il-fond konċess b'subenfitewsi. Restrizzjoni din li tolqot element ewlieni ta' kull dritt ta' proprjetà, u ċjoè l-użu u t-tgawdija li jista' jsir minn dak il-fond. Meta allura f'konċessjoni enfitewtika l-konċedent jirriserva favur tiegħu kondizzjoni li tillimita xi attribut tad-dritt tal-proprjetà, dik il-kondizzjoni fiha indubbjament "element ta' proprjetà" li skont il-ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-Qrati twassal għall-preservazzjoni tal-kondizzjoni mill-effetti tal-fidwa taċ-ċens.

41. Għalhekk il-fidi magħmul mill-konvenuti ma wassalx għall-estinzjoni tal-kondizzjoni li fuqha hija bbażata din il-kawża.

42. Dan iġibna għat-tielet kwistjoni, u ċjoè jekk il-kondizzjoni dwar il-limitazzjoni tal-għoli ġietx vjolata jew le. F'dan ir-rigward, jingħad li l-atturi xehdu biss li saret kamra tal-ħasil fuq il-bejt, imma ma qalu xejn dwar l-għoli effettiv u attwali tal-bini tal-konvenuti. Lanqas ma talbu perizja teknika sabiex dan jiġi stabbilit.

43. Madanakollu l-Perit Joseph Bondin, inkarigat mill-konvenuti, xehed illi l-bini fuq il-fond subenfitewtiku fiż-żmien meta dan inkiseb mill-konvenuti kien għoli disgħa u għoxrin pied u tmien pulzieri mil-livell tal-qatran[47]. Mix-xiehda tiegħu u tal-konvenut ukoll irriżulta li l-kamra ta' fuq il-bejt tkabbret mill-konvenuti. Il-pjanta li turi liema xogħlijiet kellhom isiru mill-konvenuti turi li l-kamra ta' fuq il-bejt kellu jkollha għoli ta' 3.18m wara x-xogħlijiet, u ċjoè 79cm aktar[48]. Dan ifisser li l-għoli l-ġdid tal-bini tal-konvenuti huwa ta' 9.83m, jew inkella madwar tnejn u tletin pied u żewġ pulzieri.

44. Dan l-għoli huwa kjarament in kontravvenzjoni tal-limitazzjoni mposta minn Carmel Petroni fuq is-subenfitewta bil-kuntratt tal-10 ta' Novembru 1965.

45. Skont l-artikoli 1128 u 1129 tal-Kodiċi Ċivili:

> 1128. Jekk l-obbligazzjoni tkun li wieħed m' għandux jagħmel xi ħaġa, id-debitur li jonqos mill-obbligazzjoni hu obbligat għad-danni minħabba biss li jkun hekk naqas.
>
> 1129. Bla ħsara tal-jedd tiegħu għad-danni, il-kreditur jista' jitlob li tiġi mneħħija kull ħaġa li tkun saret bi ksur tal-obbligazzjoni, u jista' jiġi mogħti s-setgħa li jneħħiha hu stess bi spejjeż tad-debitur.

46. Is-subdirettarji tal-fond meritu tal-kawża għalhekk għandhom il-jedd għat-tneħħija ta' kull ħaġa li saret bi ksur tal-obbligazzjoni, liema jedd huma jistgħu jenforzaw bl-azzjoni kontrattwali ordinarja li tispetta lilhom fil-kwalità ta' subdirettarji (ara f'dan is-sens ***Henry Cole et vs. Paolo Grixti***, Appell Kummerċjali, 23 ta' Novembru 1962)[49]. Kif osservat il-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni ***Santumas Shareholdings plc vs. C & M Contractors Limited et*** (15 ta' Diċembru 2024):

[47] Ara wkoll fol.319.
[48] Qabel il-kamra kellha għoli ta' 2.39m.
[49] Kollezz. Vol.XLVI.i.515.

> 81. Minn ħarsa lejn il-premessi u t-talbiet tar-rikors maħluf li bih inbdiet din il-kawża, jidher biċ-ċar li din il-kawża ma saritx fuq il-kawżali ta' xi servitù, iżda fuq il-kwistjoni tal-ħarsien kif imiss tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika tal-11 ta' Diċembru, 1978.
>
> 82. Bla dubju ta' xejn, l-għeruq ġuridiċi ta' din l-azzjoni huma mqabbda sewwa mal-istitut tal-inadempjenza kuntrattwali, u l-għan warajha huwa li jitħarsu dawk l-obbligi li l-awturi fit-titolu tal-appellanti ntrabtu li ser iwettqu u jħarsu. Tassew, ir-rimedju mitlub mill-attriċi appellata huwa wieħed leġittimu u jaqa' sewwasew fil-parametri misjuba fl-**Artikolu 1129 tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Raymond Debrincat et. v. Angelo Cefai et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju, 2013).
>
> 83. Kif tifhimha din il-Qorti, ix-xorta ta' azzjoni li tressqet fiċ-ċirkostanzi hija dik it-tajba u dan għaliex il-kundizzjonijiet li qiegħda tinsisti dwarhom l-kumpanija appellata m'għandhomx mix-xorta ta' servitù, iżda jikkonsistu f'patt kuntrattwali *sic et sempliciter*, li għalih japplikaw ir-regoli ordinarji dwar it-twettiq tal-obbligazzjonijiet u l-konsegwenzi kollha dwar in-nuqqas ta' tħaris tagħhom.

47. Għalhekk it-talbiet tal-atturi jistħoqqilhom jintlaqgħu.

48. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

(ii) tilqa' l-ewwel talba u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fond bl-isem "Ivor Lodge", fi Triq il-Belt Valletta, Mosta kif akkwisatat mill-konvenuti bis-saħħa tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono tat-22 ta' Mejju 2015 huwa suġġett għall-kundizzjonijiet kollha indikati fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965 u ċioè inkluż ukoll illi l-bini li jinbena fuq l-art konċessa fuq dak il-kuntratt ma jkunx aktar għoli minn sebgħa u għoxrin pied mill-qatran 'il fuq;

(iii) tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti bnew bini fuq il-fond imsemmi li l-għoli tiegħu jissupera s-sebgħa u għoxrin pied mill-qatran 'il fuq,

u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965;

(iv) tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-konvenuti sabiex ineħħu kull bini li sar fuq il-fond "Ivor Lodge", fi Triq il-Belt Valletta, Mosta li l-għoli tiegħu jissupera l-għoli ta' sebgħa u għoxrin pied mill-qatran 'il fuq u li sar bi ksur tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tal-10 ta' Novembru 1965 u dan sa mhux aktar tard mill-perijodu ta' sitt xhur minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, u dan taħt is-sorveljanza tal-Perit Michael Lanfranco li qed jiġi nominat għal dan l-iskop;

(v) tilqa' r-raba' talba billi tawtorizza lill-atturi sabiex, taħt is-superviżjoni tal-Perit Michael Lanfranco li qed jiġi nominat ukoll għal dan l-iskop u fl-eventwalità li ż-żmien mogħti lill-konvenuti jgħaddi inutilment, jagħmlu dawk ix-xogħlijiet li huma meħtieġa għat-tneħħija ta' kull bini li ġie żviluppat fuq il-fond bl-isem "Ivor Lodge", fi Triq il-Belt Valletta, Mosta li l-għoli tiegħu jissupera l-għoli ta' sebgħa u għoxrin pied mill-qatran 'il fuq, u dan kollu a spejjeż tal-konvenuti;

(vi) tordna li l-ispejjeż kollha tal-kawża, kif ukoll tal-ittra uffiċċjali tal-5 ta' Lulju 2016 u tal-eżekuzzjoni ta' din is-sentenza, jkunu a karigu tal-konvenuti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur