PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 287/2017 MS

Paul Anthony Sant

Vs.

Nicholas sive Colin Sant u Sharika Sant, kif ukoll il-werrieta ta' Michael Sant li ġew imsejħa fil-kawża b'digriet tal-20 ta' Ġunju 2017 u li b'digriet tad-9 ta' Novembru 2023 ġew identifikati bħala li huma Carmen sive Lina Sant, Simerson Sant, Sylvander Sant, Sephora Sant, Svetlana Sant u Samanta Sant

Illum, 2 ta' Ġunju 2025

Kawża Numru: 2

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur fit-30 ta' Marzu 2017, li permezz tiegħu, wara li ippremetta dan li ġej:

Illi kif jirrizulta mill-atti tar-rikors guramentat numru 551/2016 LSO, ir-rikorrenti u l-intimati, flimkien ma' terzi, huma ko-proprjetarji tal-proprjeta' konsistenti f'pompa tal-fuel bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash' licenzjata u b'numru ta' servizzi u bini ancillari maghha, fil-passat bl-isem ta' 'Shell Service Station', fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, inkłuza l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (l,300m) li qabel kienet maghrufa tal-Erbgha Mwiezeb, originarjament proprjeta' ta' Joseph Sant, li jigi missier ir-rikorrenti u nannu tal-intimat, li miet fl-1974;

Illi l-esponenti ghandu sehem ta' kwart (1/4) indiviz mill-imsemmija proprjeta' u negozju, filwaqt li l-intimati ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz, u t-terzi, li huma l-eredi ta' Michael Sant hu r-rikorrenti, ghandhom ir-rimanenti kwart (1/4) indiviz;

Illi l-imsemmija propjeta', inkluza fiha n-negozju tal-pompa tal-fuel diga' operativa, kienet inghatat permezz ta' koncessjoni enfitewtika temporanja ghal perjodu komplessiv ta' hamsin (50) sena permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Maurice Gambin fil-5 ta' Lulju 1966;

Illi kif dejjem jirrizulta mill-atti tar-rikors guramentat numru 551/2016 LSO, l-intimat Nicholas Sant f'xi zmien beda jopera l-pompa tal-fuel u jokkupa l-art kollha in kwistjoni, wahdu u/jew flimkien mal-intimata martu, u kompla jaghmel dan anke wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fil-5 ta' Lulju 2016;

Illi l-istess intimati wrew ix-xewqa li jkomplu joperaw il-pompa u n-negozju in kwistjoni, tant li pprezentaw ir-rikors guramentat 551/2016 LSO, bil-ghan li din Onorabbli Qorti tiddividi l-proprjeta' immobbli kollha b'tali mod li l-intimati jigu assenjati l-parti mill-proprjeta' immobbli komuni indiviza li fuqha jinsabu l-pompa u n-negozju ancillari bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash', filwaqt li n-nofs l-iehor tal-art jinqasam bejn ir-rikorrenti u l-eredi tal-mejjet Michael Sant;

Illi r-rikorrenti jikkontendi li mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika fil-5 ta' Lulju 2016 a tenur tal-Artikolu 1521 talKodici Civili, il-proprjeta' immobbli bil-benefikati u miljoramenti kollha li fiha inkluz in-negozju fuq imsemmi, saru proprjeta' shiha u assoluta tal-partijiet u tal-eredi ta' Michael Sant solidalment u indivizament bejniethom, fl-ishma indikati fil-paragrafu numru tnejn (2);

Illi in oltre, il-fatt li l-intimati baqghu joperaw in-negozju u jokkupaw il-proprjeta shiha mertu ta' din il-kawza u tal-kawza numru 551/2016 LSO, minghajr ebda kunsens u/jew ftehim tar-rikorrent, jfisser li b'effett mill-5 ta' Lulju 2016, l-esponenti ghandu jigi kkumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta`, u dan ghal-

perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw l-imsemmija proprjeta' u negozju a skapitu tar-rikorrenti bhala koproprjetarju tal-istess;

Illi r-rikorrenti Paul Sant jaf dawn il-fatti personalment u b'hekk ma kellu ebda ghazla ohra hlief li jipprocedi permezz ta' din il-kawza.

l-istess attur issokta jitlob lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. Tiddikjara, li l-proprjeta' konsistenti fil-pompa tal-fuel bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash' licenzjata u b'servizzi u bini ancillari maghha, fil-passat bl-isem ta' 'Shell Service Station', fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, u n-negozju kollu gestit mill-istess, u kif ukoll l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2) fuq parti ta' liema jinsab l-istess negozju, liema art qabel kienet maghrufa tal-Erbgha Mwiezeb, originarjament proprjeta' ta' Joseph Sant, inkluz bil-miljoramenti kollha li saru fiha, inkluza l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2), huma proprjeta' assoluta tal-partijiet u ta' terzi, in kwantu r-rikorrenti ghandu sehem ta' kwart (1/4) indiviz, l-intimati ghandhom sehem ta' nofs (1/2) indiviz, u l-eredi ta' Michael Sant ghandhom sehem ta' kwart (1/4) indiviz;

2. Tiddikjara li b'effett mill-5 ta Lulju 2016 ossia' d-data tal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika, l-intimati qeghdin jokkupaw u jgestixxu l-imsemmija art u n-negozju relattiv, esklussivament ghalihom a skapitu tar-rikorrenti;

3. Tiddikjara u tordna li r-rikorrenti ghandu jigi kkumpensat ghal sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta', u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk jokkupaw u joperaw l-imsemmija proprjeta' u negozju a skapitu tar-rikorrenti bhala ko-proprjetarju tal-istess;

4. Tillikwida, inkluz bil-hatra ta' periti nominandi, il-kumpens xieraq spettanti lir-rikorrenti rappreżentanti sehmu ta' kwart (1/4) indiviz mill-istess negozju u proprjeta, u dan ghall-perjodu kollu li l-intimati jibqghu hekk igestixxu u jokkupaw in-negozju u l-proprjeta';

5. Tordna u tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata fir-raba' talba;

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza, u l-ispejjez kollha ancillari, kollox kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

2. Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti fis-26 t'April 2017[1], li permezz tagħha huma eċċepew dan li ġej:

> 1. Li in linea preliminari, l-esponenti umilment jeċċepixxu l-*lis alibi pendens* fir-rigward tal-ewwel talba rikorrenti, stante li l-mertu ta' din it-talba huwa l-mertu ta' proċeduri pendenti quddiem din l-Onorabbli Qorti fl-ismijiet *Nicholas sive Colin Sant et vs. Paul Sant et* (551/2016 LSO), liema proċeduri jikkonsistu f'talba għad-diviżjoni tal-art mertu tal-proċeduri odjerni u li kieku din l-Onorabbli Qorti kellha tisma' u tiddeċiedi dwar din l-ewwel talba rikorrenti, dan jista' jwassal għal sitwazzjoni fejn l-istess mertu jiġi deċiż diversament mill-istess qorti.
>
> 2. Li mingħajr preġudizzju għas-suespost u subordinatament, it-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti huma kontradittorji u kunfliġġenti stante li permezz tat-tielet talba, ir-rikorrent qiegħed jitlob lil din l-Onorabbli Qorti tordna li jingħata "*... sehmu ta' kwart indiviż mill-istess negozju ...*" filwaqt li permezz tar-raba' talba tiegħu, ir-rikorrent qiegħed jitlob "*kumpens xieraq*", liema kunċetti huma kompletament separati u distinti u għalhekk it-talbiet kif ġew magħmula huma improponibbli.
>
> 3. Li wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent għandu se mai ikun intitolat għal kumpens għall-użu tal-art mill-esponenti mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika, ossia mill-5 ta' Lulju 2016, liema kumpens jingħad li għandu jiġi stabbilit bil-mod idoneju, iżda hija kategorikament miċħuda l- pretenzjoni li r-rikorrent għandu jew b'xi mod jista' jkollu dritt għal sehem min-negozju tal-esponenti.
>
> 4. Li wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost u subordinatament, il-liċenzja li b'riżultat tagħha, l-esponenti joperaw in-negozju tagħhom fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni mhiex u ma tistax tiġi kkunsidrata bħala benefikat u/jew miljorament ai termini tal-Artikolu 1521 tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, stante li l-għoti tagħha huwa neċessarjament marbut mal-persuni li huma liċenzjati sabiex joperaw mill-fond in kwistjoni, kif ukoll għaliex l-għoti tal-istess liċenzja, kif ukoll kull trasferiment relattiv għaliha, huwa soġġett għall- approvazzjoni tal-awtorità li ħarġitha, ossia l-Awtorità ta' Malta dwar ir-Riżorsi. Di più, din il-liċenzja kienet inxtrat mill-awtur tal-esponent, liema trasferiment ġie approvat mill-istess awtorità li ħarġet il-liċenzja, u llum il-liċenzja tgħajjat lill-esponent biss.
>
> 5. Li in oltre, li kieku din l-Onorabbli Qorti kella tilqa' t-talba tar-rikorrenti għal "*... sehmu ta' kwart indiviż mill-istess*

[1] Fol.10.

> *negozju ...*", ir-rikorrent ikun qiegħed jibbenifika mhux biss minn liċenzja li ma għandu l-ebda jedd għaliha għaliex ingħatat strettament u limitatament lil dawk li ħallsu għaliha u li ġew approvati mill-awtorità kompetenti, iżda talli jkun qiegħed jibbenifika minn ftehim li ntlaħaq mill-esponenti mat-terz fornitur tal-petrol li r-rikorrent mhux parti minnu.
>
> 6. Li wkoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, in-negozju tal-petrol station mibnija fuq l-art mertu tal-proċeduri odjerni huwa intrinsikament marbut mal-petrol station li tinsab in-naħa l-oħra tal-istess triq li wkoll hija proprjetà tal-intimati; di fatti, dawn iż-żewġ petrol stations joperaw taħt l-istess numru tat-Taxxa fuq il-Valur Miżjud, jimpjegaw numru ta' impjegati komunement kif ukoll jiġġeneraw il-profitti komunement.
>
> 7. Salv eċċezzjonijiet oħra.

3. Rat id-dikriet mogħti minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-20 ta' Ġunju 2017[2] li bih ġiet ordnata l-kjamata fil-kawża tal-eredi ta' Michael Sant;

4. Rat li l-kjamati fil-kawża, għalkemm ġew notifikati, ma ressqu ebda tweġiba u għalhekk ġew kontumaċi;

5. Rat is-sentenza parzjali mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-5 ta' Diċembru 2017[3] li biha ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjeż ikunu determinati mas-sentenza finali;

6. Rat is-sentenza parzjali mogħtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fil-15 ta' Diċembru 2022[4];

7. Rat li fit-18 ta' Mejju 2023, il-konvenuti ġew awtorizzati jressqu appell mill-imsemmija sentenza parzjali tal-15 ta' Diċembru 2022;

8. Rat is-sentenza riċensjuri mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Jannar 2024, li biha ddeċidiet li: «*…**<u>tħassar</u>** is-sentenza parzjali mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2022 minħabba li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tagħti din is-sentenza qabel ma*

---

[2] Fol.29.
[3] Fol.45.
[4] Fol.126.

tiddeċiedi l-ewwel ir-rikors tal-attur imressaq fid-29 ta' April, 2022. L-atti tal-kawża qegħdin jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti, impoġġija minn Imħallef li ma tkellimx fuq il-mertu tal-kawża, sabiex qabel tagħti s-sentenza tagħha tiddeċiedi r-rikors tal-attur imressaq fid-29 ta' April, 2022. Dan naturalment wara li r-rikors jiġi notifikat lill-partijiet l-oħra u jagħlaq it-terminu ta' għaxart ijiem li kien ġie mogħti lilhom bid-digriet tal-Ewwel Qorti mogħti fil-5 ta' Mejju, 2022. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet».

9. Rat li l-kawża ġiet riassenjata lil din il-Qorti kif presjeduta li appuntata mill-ġdid għall-udjenza tal-11 t'Ottubru 2024[5];

10. Rat id-dikriet mogħti minn din il-Qorti kif presjeduta fit-28 t'Ottubru 2024, li bih wettqet dak li ordnat il-Qorti tal-Appell fis-sentenza preċitata;

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

12. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet li jinsabu fl-atti;

13. Semgħet it-trattazzjoni finali magħmula mid-difensuri tal-kontendenti;

14. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża mill-ġdid;

Ikkunsidrat:

15. Illi din hija azzjoni li permezz tagħha l-attur irid jitħallas kumpens talli l-konvenuti baqgħu jokkupaw u jmexxu negozju minn proprjetà komuni anki wara li skadiet konċessjoni enfitewtika li kienet mogħtija fuq l-istess proprjetà.

16. Il-fatti rilevanti jistgħu jiġu riepilogati kif ġej:

---

[5] Fol.159.

17. L-art in kwistjoni tinsab fi Triq il-Mosta f'San Pawl il-Baħar. L-attur jgħid li fuq din l-art, missieru Giuseppi Sant kien bena pompa tal-petrol fis-sena 1958 bl-isem ta' «Shell Service Station»[6]. L-attur jgħid li hu għex u ħadem f'din il-pompa flimkien ma' missieru għal xi snin, sakemm Giuseppi Sant iddeċieda li jikkonċedi din il-pompa lil ħu l-attur Nicholas Sant u lil Edgar Charles Smith għall-perijodu ta' ħamsa u għoxrin sena b'kuntratt magħmul fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin fil-5 ta' Lulju 1966[7]. Fuq dan il-kuntratt l-enfitewti ingħataw il-fakultà li jġeddu l-konċessjoni għall-perijodu ta' ħamsa u għoxrin sena ulterjuri. Ġie miftiehem ukoll dan li ġej:

> Il-konċessjonarji huma obbligati li jirrilaxxjaw il-fond fi stat tajjeb fit-terminazzjoni tal-konċessjoni.

18. Madwar sentejn wara, Nicholas Sant u Edgar Charles Smith kienu trasferew lill-kumpanija Shell Company (Malta) Ltd il-konċessjoni enfitewtika li kellhom għaż-żmien li kien fadal, u dan b'kuntratt ieħor magħmul fl-atti tal-istess Nutar Gambin fil-11 t'April 1968[8].

19. Giuseppi Sant miet fit-30 ta' Jannar 1974, u għalhekk iċ-ċens beda jitħallas lill-attur u lil ħutu[9]. Fil-31 ta' Marzu 1979, ir-responsabbilità dwar il-liċenzi kollha tal-pompi tal-petrol għaddiet f'idejn il-Korporazzjoni Enemalta, li l-attur jgħid li kriet il-pompa in kwistjoni lil ċertu Neville Fenech[10].

20. Il-konvenut xehed li kien f'dan iż-żmien li ġiet imposta l-ħtieġa ta' liċenza, li kienet ingħatat fir-rigward tal-pompa in kwistjoni l-ewwel darba fl-1 ta' Jannar 1976 u li kellha n-numru 079442/76[11].

21. L-enfitewsi temporanja ġiet prorogata għall-perijodu ta' ħamsa u għoxrin sena ulterjuri, biex b'hekk kellha tiskadi fl-4 ta' Lulju 2016.

---

[6] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.56.
[7] Fol.58.
[8] Fol.66.
[9] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.56.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.56.
[11] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.99.

22. L-attur jgħid li fis-sena 1992, ħuh Nicholas Sant reġgħa ħa f'idejh l-istess pompa bis-saħħa ta' skrittura privata tad-9 ta' Ġunju 1992. Dwar dan jaqbel il-konvenut, li jgħid li missieru ħallas is-somma ta' Lm50,000 lil Neville Fenech sabiex jikseb il-liċenza in kwistjoni[12].

23. Nicholas Sant (missier il-konvenut) baqa' jħaddem il-pompa għal xi sentejn oħra, imbagħad fis-sena 1996 għadda sehmu minn din il-proprjetà lill-konvenuti b'titolu ta' donazzjoni magħmula b'kuntratt tat-3 ta' Ġunju 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin[13]. Il-konvenut xehed ukoll li f'Diċembru 2015 huwa kien kiseb ukoll il-kwart indiviż tal-proprjetà li kien jappartjeni lil zijuh Giovanni Sant[14].

24. L-attur xehed ukoll li fil-5 t'April 2016 irċieva l-ħlas tal-aħħar ċens, billi l-enfitewsi kellha tagħlaq fl-4 ta' Lulju 2016. Hu jgħid li l-enfitewta ma kinitx interessata fit-tiġdid tal-enfitewsi[15], iżda minkejja dan, wara l-iskadenza tiegħu, il-konvenuti baqgħu jokkupaw din il-proprjetà u joperaw il-pompa in kwistjoni. Dan mingħajr ftehim mal-komproprjetarji l-oħrajn. L-attur jgħid: «*…illi b'kollox is-Service Station għandu kejl ta' circa tomna u dan jikkonsisti f'maħżen, ħanut tat-tajers, ħanut tal-parts u aċċessorji, car wash b'ħames bays kif ukoll petrol station*»[16].

25. Il-konvenuti ressqu kawża f'Lulju tas-sena 2016 li għandha n-numru 551/2016 JVC għad-diviżjoni tal-art in kwistjoni, liema kawża għadha pendenti quddiem din il-Qorti, kif diversament presjeduta. Imbagħad fit-30 ta' Marzu 2017 saret din il-kawża.

Ikkunsidrat:

26. Illi esposti r-riżultanzi fattwali li jemerġu mill-provi, il-Qorti tħoss li jkun opportun illi tirrileva li l-provi mressqin fl-atti ta' din il-kawża huma tassew skarni. Meta din il-Qorti kif impoġġija ħadet qies tal-atti ta' din il-kawża meta ġiet biex tikkunsidra u tiddekreta r-rikors tal-attur tad-29 t'April 2022, fehmet li dan seta'

---

[12] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.99.
[13] Fol.75.
[14] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-konvenut, a fol.100.
[15] Fol.83.
[16] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur, a fol.57.

jkun konsegwenza tal-fatt li l-provi inġabru fl-atti tal-kawża bin-numru 551/2016 JVC, liema kawża qatt ma kienet formalment konnessa ma' din il-kawża. Għalhekk ingħatat opportunità lill-attur li jġib kopja awtentikata ta' dawk il-provi u jeżebihom f'dawn l-atti. Il-konvenuti ma talbux opportunità simili. U minkejja li xi provi ġew eżebiti mill-attur skont id-dikriet mogħti minn din il-Qorti fit-28 t'Ottubru 2024, xorta jibqa' l-fatt li l-provi fl-atti huma tassew fqar.

27. B'danakollu l-Qorti sejra tislet dak li tista' mill-provi akkwiżiti sabiex tasal għall-fehma tagħha fuq it-talbiet tal-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti.

28. L-ewwel osservazzjoni li għandha ssir, u li sejra tinfluwixxi fuq kull konsiderazzjoni oħra sussegwenti, hija li l-konvenuti m'humiex u qatt ma kienu l-enfitewti tal-art in kwistjoni. Għalkemm irriżulta li huma għandhom f'idejhom din l-art u kif ukoll li din l-art ilha f'idejhom sa minn snin sħaħ qabel skadiet l-enfitewsi temporanja konċessa minn Giuseppi Sant, jibqa' l-fatt li l-provi ma jurux li l-konvenuti qatt kienu l-enfitewti ta' dan il-ġid. Minn dan isegwi li l-konvenuti qatt ma kellhom l-obbligazzjoni li tmiss lil kull enfitewta li jrodd lura l-fond enfitewtiku lid-direttarju mat-tmiem tal-enfitewsi[17].

29. Il-konsegwenza loġika ta' dan hija li r-relazzjonijiet tal-kontendenti ma jistgħux u m'għandhomx jitqiesu fil-kuntest tar-relazzjoni ġuridika li teżisti bejn direttarju u enfitewta. Kif qed taraha din il-Qorti, ir-relazzjoni tal-kontendenti għandha titqies abbażi tar-relazzjoni ġuridika tagħhom ta' komproprjetarji.

30. Issa waħda mill-kwistjonijiet ewlenin bejn il-kontendenti f'din il-kawża tirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk in-negozju u l-liċenza tal-pompa mibnija fuq l-art komuni humiex ukoll komuni bejniethom jew le. Din hija kwistjoni li ma tidhirx li se tiġi deċiża fil-kawża bin-numru 551/2016 JVC, u dan peress li l-konvenuti, li ddeduċew dik il-kawża, ħallew barra mill-meritu tagħha kull kwistjoni dwar in-negozju u l-liċenza, u dan proprju għaliex il-konvenuti jippretendu li dan il-ġid partikolari huwa tagħhom biss, u li minnu l-attur u l-kjamati fil-kawża m'għandhom xejn.

[17] Artikolu 1521(1) tal-Kodiċi Ċivili.

31. Kien għalhekk li l-attur ressaq din il-kawża, sabiex jiġi dikjarat li l-komunanza li hemm bejnu u bejn il-konvenuti u l-kjamati fil-kawża testendi ruħha anki għan-negozju u għal-liċenza tal-pompa, u konsegwentement huwa jmissu kumpens talli ġie deprivat mit-tgawdija ta' dak il-ġid komuni.

32. F'dan is-sens għalhekk il-Qorti tqis li t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti m'hijix fondata. Huwa minnu li f'ċertu mumenti fir-rikors ġuramentat tiegħu l-attur jitlob sehmu min-negozju imbagħad f'mumenti oħrajn jitlob kumpens, iżda l-Qorti qed tifhem illi għall-attur sehmu min-negozju huwa dan il-kumpens, u hekk qegħda tifhem it-talbiet tiegħu f'din il-kawża.

33. Imfissrin b'dan il-mod il-parametri tal-eżami li se jiġi kondott minn din il-Qorti, se jsiru issa l-konsiderazzjonijiet neċessarji sabiex il-Qorti tasal għall-konklużjoni tagħha.

Ikkunsidrat:

34. Illi mill-provi irriżulta illi l-pompa in kwistjoni kienet mibnija u operanti <u>qabel</u> ma ingħatat l-enfitewsi temporanja favur missier il-konvenut u Smith. Eventwalment l-enfitewsi ġiet trasferita lill-kumpanija Shell Company (Malta) Ltd, u sussegwentement ittieħdet mill-Korporazzjoni Enemalta u suċċessuri oħrajn tagħha li baqgħu iħallsu ċ-ċens lid-direttarji. Sadanittant il-pompa kienet qed tiġi ġestita minn operaturi privati bi ftehim dirett mal-enfitewta, filwaqt li kull operatur privat li kien qed jieħu l-pompa f'idejh kien qed iħallas konsiderazzjoni pekunjarja lill-operatur preċedenti għat-trasferiment tal-liċenza, li jidher li l-ħtieġa għaliha nħolqot <u>matul</u> l-enfitewsi. Il-liċenza li qed tirreferi għaliha l-Qorti mhux dik ġenerika tal-pulizija li kienet meħtieġa għal kull fond kummerċjali fi żminijiet antiki, imma dik speċjali li kienet tinħareġ mill-awtoritajiet li minn żmien għal żmien kienu affidati bir-regolamentazzjoni tar-riżorsi f'Malta.

35. Issa l-pretensjoni tal-attur għall-komproprjetà tan-negozju u tal-liċenza tal-pompa hija mibnija fuq dak li jgħid l-artikolu 1521(1) tal-Kodiċi Ċivili:

> L-enfitewsi għal żmien tispiċċa bl-egħluq taż-żmien miftiehem espressament, u l-fond bil-miljoramenti jintradd lill-padrun dirett *ipso jure*.

36. Id f'id mal-artikolu 1521 hemm ukoll l-artikolu 1506, li jgħid hekk:

> 1506. (1) Il-miljoramenti kollha magħmulin miċ-ċenswalist huma tiegħu sakemm iddum l-enfitewsi.
>
> (2) Huwa jista' jbiddel il-għamla ta' dawn il-miljoramenti; iżda ma jistax jeqridhom mingħajr il-kunsens espress tal-padrun dirett.

37. Huwa għalhekk essenzjali li jiġi stabbilit x'għandu jinftiehem bil-kelma «miljoramenti» imsemmija f'din id-dispożizzjoni.

38. Ġie miżmum fil-ġurisprudenza tagħna li d-dispożizzjonijiet fil-Kodiċi Ċivili li jirregolaw l-istitut tal-enfitewsi huma prinċipalment mudellati fuq dawk tal-Kodiċi taż-Żewġ Sqallijiet (ara f'dan is-sens ***Henry Cole et vs. Paolo Grixti***, Appelli Kummerċjali, 23 ta' Novembru 1962[18]). Dan minkejja li Dingli, fin-notamenti tiegħu, niżżel il-kelma «nil» ħdejn bosta mid-dispożizzjonijiet relattivi. Ta' min wieħed isemmi li differenza markata bejn il-liġi tagħna u dik li kienet imperanti fir-Renju taż-Żewġ Sqallijiet kienet li taħt il-liġi tagħna, ma kien hemm ebda obbligazzjoni fuq l-enfitewta li jwettaq miljoramenti fil-fond. Din kienet obbligazzjoni li setgħet tiġi miftehma kontrattwalment bejn id-direttarju u l-enfitewta. Min-naħa l-oħra, taħt il-liġi barranija, l-enfitewta kien b'liġi obbligat li jwettaq miljoramenti fil-fond enfitewtiku (ara b'approfondiment ta' din il-materja d-deċiżjoni ***Romeo Giulia Fenech Pace et vs. Francis Sciberras***, Appell Superjuri, 29 ta' Jannar 1965)[19].

39. Kittieb li tratta f'dettall dwar l-enfitewsi taħt il-liġi taż-Żewġ Sqallijiet kien ***Duscio***. Huwa fisser ruħu hekk dwar in-natura tad-diversi miljoramenti li jistgħu isiru fil-fond enfitewtiku:

> A conoscersi intanto di qual natura siano i miglioramenti, ch'è coattivamente tenuto l'enfiteuta effettuare nel fondo, a

[18] Kollezz. Vol.XLVI.i.515.
[19] Kollezz. Vol.XLIX.i.148.

> senso dell'art. 1678, c'è d'uopo passare a rassegna le varie sorti di possibili migliorie secondo le romane leggi. Tre classi si annoverano ivi, bonificamenti necessari, utili o voluttuosi. Erano qualificati miglioramenti, o con proprietà di voci, spese necessarie, quelle che una volta trascurate, producevano probabilmente il deperimento, o per lo meno la deteriorazione d'un'immobile… … Venivano reputate quindi migliorie necessarie gli arginamenti per divergere la corrente d'un fiume, o per impedire la corrosione delle acque in un podere, la ristaurazione dei vetusti edifici, ed il surrogare alberi a quei che fossero già ammortiti… … Seguivan le spese utili che davano causa ad un'altra specie di bonificamenti. Erano reputati di tal qualità, quelli che miglioravano il fondo conferendogli la capacità a retribuire una rendita maggiore … come per esempio, allorquando impiantavasi un vignetto novello nel fondo, od al casamento si aggiungeva una bottega, od una osteria… … Chiudevan la schiera le spese di lusso o voluttuose, che conferivano una bella apparenza, eleganza e forbitezza al fondo, senza aumentare le fruttosità…[20]

40. Il-ġurisprudenza tagħna wkoll issegwi l-istess passi. Fid-deċiżjoni ***Saċerdot Filippo Bonnici vs. Padre Pio Mamo, O.M.C. noe*** (Prim'Awla, 30 ta' Ġunju 1948[21]) intqal:

> Illi mhux ozjuż li jingħad li "stricto jure" u loġikament bejn l-obbligazzjoni tal-konservazzjoni u r-riparazzjoni li minnha jitnisslu spejjeż u l-obligu tal-miljoramenti li huma wkoll jimpurtaw spejjeż fil-ħaġa enfitewtika, hemm differenza; il-għaliex jekk dak li jintnefaq taħt l-ewwel obligu mhux per sè miljorament, in kwantu li mingħajrhom il-ħaġa tispiċċa, dawk inveċi li jidħlu taħt it-tieni obligu, in kwantu jippresupponu li l-ħaġa tkun ġiet konservata qabel ma jkunu saru, bihom l-istess ħaġa tkun saret aktar prezzjuża, u allura jkunu fil-veru każ miljoramenti, il-għaliex, jekk ma jservux għall-konservazzjoni tagħha, fil-fatt jawmentawha, jakkrexxuha, ikunu utili għaliha in kwantokkè jirrenduha ta' valur aqwa.

41. Il-prinċipju li l-miljoramenti jgħaddu favur id-direttarju huwa wieħed ta' applikazzjoni mifruxa fil-liġi kontinentali dwar l-enfitewsi, u huwa bażat fuq il-prinċipju aktar ġenerali tal-aċċessjoni: «*… in caso di devoluzione se le migliorie che sono di esclusiva proprietà dell'enfiteuta passano al padrone diretto, costui le raccoglie come accessioni al fondo, e cosi le riceve con quelle impressioni*

[20] Trattato della Enfiteusi (Catania, 1852), §120.
[21] Kollezz. Vol.XXXIII.ii.299.

che le accompagnano»[22]. U għall-istess miljoramenti l-enfitewta ma jkollu ebda jedd ħlief fejn l-enfitewsi tkun intemmet minħabba t-tgħarriq tal-fond jew in-nuqqas tal-ħlas taċ-ċens[23]. Ġie wkoll deċiż, dwar fejn ikun hemm jedd għal kumpens għall-miljoramenti, illi:

> …għalhekk il-konvenut huwa obligat li jirrilaxxja, oltri l-fond, anki l-miljoramenti li seta' għamel fih; b'dan però li jibqa' preżenti fih id-dritt li jitlob kontra l-instanti l-prezz tagħhom, mingħajr, in kawtela tad-dritt tiegħu, ma jkun jista' jżomm il-fond jew il-miljoramenti, u mingħajr ma jkun jista' jopponi dak il-kreditu bħala kompensazzjoni tad-debitu tiegħu għall-kanoni u danni dovuti minnu[24]

42. Minn dana kollu il-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-miljoramenti li jgħaddu favur id-direttarju mal-estinzjoni tal-enfitewsi huma dawk kollha li jkunu magħqudin mal-fond enfitewtiku b'mod li dawn ma jistgħux ikollhom eżistenza separata u awtonoma minnu. Fi kliem ieħor, il-miljoramenti li jgħaddu favur id-direttarju huma dawk li jaċċedu mal-fond enfitewtiku billi jitqiesu biss aċċessorji tiegħu, billi jkunu ingħaqdu jew saru ħaġa waħda miegħu[25].

43. Il-Qorti jidhrilha li liċenzi u permessi li jkunu ingħataw favur il-fond enfitewtiku jistgħu jitqiesu bħala miljoramenti ta' dak il-fond, b'differenza importanti.

44. Jistgħu hekk jitqiesu għaliex liċenzi u permessi mogħtija minn awtoritajiet pubbliċi jew entitajiet pubbliċi oħrajn li jippermettu l-eżerċizzju ta' attività regolata partikolari huma lkoll atti li jwasslu għat-tgawdija aħjar tal-fond li jkun munit bihom, u għalhekk jistgħu u għandhom jitqiesu bħala miljoramenti «utili» skont id-definizzjoni mogħtija aktar kmieni f'din is-sentenza. Hekk ukoll liċenza jew permess huma solitament marbuta mal-fond li dwarhom ikunu ingħataw b'mod li ma jistax ikollhom eżistenza separata jew awtonoma minn dak il-fond. Fi kliem ieħor, anki meta dik il-liċenza jew permess ikun inħareġ f'isem persuna partikolari, ma huwiex solitament permissibbli (u ċertament ma ġiex muri

---

[22] ***Giordano***, Comento sulle Leggi Civili del Regno delle Due Sicilie (Napoli, 1855), Vol.VII, art.1690, pġa.132.
[23] Artikolu 1523(1) tal-Kodiċi Ċivili.
[24] ***Wisq Rev. Monsinjur Angelo Micallef vs. Avv. Dr. Arturo Valenzia et noe***, Prim'Awla, 4 t'Ottubru 1958 – Kollezz. Vol.XLII.ii.1115.
[25] Artikolu 566 tal-Kodiċi Ċivili.

mod'ieħor f'dan il-każ) li dik il-persuna tista' taqbad u tbiddel hi l-fond li dwaru jkun inħareġ dak il-permess jew dik il-liċenza.

45. Biss però, kif sejjer jingħad, hemm distinzjoni importanti bejn miljoramenti konsistenti minn liċenzi jew permessi u miljoramenti oħrajn li huma aktar tradizzjonali fil-kuntest tal-liġi ċivili.

46. Huwa fatt li liċenzi u permessi huma atti tal-awtorità pubblika u bħala tali ma jirrivestux fihom il-karattru ta' libera disponibilità li solitament ikollhom benefikati oħrajn li jkunu saru mill-enfitewta, u li dwarhom l-enfitewta jkollu d-dritt illimitat ta' disponibilità. Dan però ma jfissirx illi dawn ix-xorta ta' miljoramenti ma jitqiesux bħala tali, la darba l-effett tagħhom huwa li jawmentaw il-valur u l-użu tal-fond enfitewtiku. Għalhekk, bħal kull miljorament, huwa mistenni li jgħaddi favur id-direttarju mat-tmiem tal-enfitewsi. Fir-raba' eċċezzjoni tagħhom, il-konvenuti jisħqu li din il-liċenza hija marbuta mal-persuni biss u kull trasferiment tal-liċenza jeħtieġ l-awtorizzazzjoni tal-awtorità relattiva. Dan jista' jkun minnu (anki jekk ma ġiex ippruvat), iżda ma jfissirx li l-liċenza mhux miljorament li taċċedi mal-fond. Ifisser biss li t-trażlazzjoni ta' dak il-miljorament **ma jseħħx** jekk l-awtorità pubblika topponi, iżda fin-nuqqas ta' dik l-oppożizzjoni, l-enfitewta huwa fid-dmir li jgħaddi dak il-miljorament lid-direttarju.

47. Imbagħad fil-ħames eċċezzjoni, il-konvenuti jgħidu li l-atturi se jibbenefikaw minn negozju tagħhom indebitament jekk jitħallew jieħdu sehem mil-liċenza. Iżda ebda prova fir-rigward ma tressqet u għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta wkoll.

48. Iżda dan il-miljorament partikolari, i.e. il-liċenza tal-pompa, ma jidhirx li inkisbet jew saret mill-enfitewta, iżda mid-diversi operaturi tal-pompa li magħhom id-direttarji m'għandhom ebda relazzjoni ġuridika.

49. Fil-fehma tal-Qorti dan il-fatt ma jvarjax mill-konklużjoni illi l-liċenza għaddiet, flimkien mal-fond enfitewtiku, għand id-direttarji mat-tmiem tal-enfitewsi. Għalkemm l-operaturi ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika mad-direttarji, huwa fatt li dawn kienu biss detenturi tal-fond, u kull detentur iżomm il-fond f'isem

ħaddieħor, f'dan il-każ f'isem l-enfitewta[26]. Kif jispjega ***Baudry Lacantinerie***: «*…essi non possiedono, chi possiede è colui di cui essi sono i rappresentanti il quale possiede per mezzo loro…*»[27].

50. Għalhekk dak li nkiseb mid-detentur tal-fond inkiseb f'isem l-enfitewta u b'hekk jintlaqat mill-obbligazzjonijiet tal-enfitewta. Li ma kienx hekk, kien ikun faċili għal kull enfitewta li jeludi l-obbligazzjonijiet tiegħu taħt l-artikolu 1506 u 1521 tal-Kodiċi Ċivili sempliċiment billi, per eżempju, jiddelega t-tgawdija tal-fond enfitewtiku lil inkwilin jew xi detentur ieħor.

51. Għalhekk il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li l-liċenza tal-pompa, bħall-fond enfitewtiku li fuqu hija mibnija l-istess pompa, għadda favur il-kontendenti flimkien mal-istess fond hekk kif intemmet il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni.

52. Jonqos li jitqies in-negozju li kien ġestit mill-konvenuti mill-istess pompa. Dwaru, il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni diversa.

53. Dawk il-jeddijiet li jikkomponu negozju attiv, magħruf fil-lingwaġġ ġuridiku bħala «azjenda» (*going concern*), huma effettivament kumpless ta' jeddijiet ilkoll ta' natura kummerċjali li huma miftuma u awtonomi mill-jeddijiet fuq immobbli li jistgħu ikunu (u jistgħu ma jkunux) jakkumpanjaw l-istess azjenda. F'tali kumpless ta' jeddijiet kostitwenti l-«azjenda», wieħed jista' jsib fosthom il-jedd tal-avvjament, kif ukoll il-jedd għall-marki u sinjali tal-kummerċ, merċe u ħwejjeġ oħra li minnhom huwa effettivament kompost in-negozju. Kif jgħid tajjeb ***Vivante,*** l-avvjament huwa wieħed mill-elementi essenzjali tal-attiv ta' azjenda kummerċjali. Huwa jispjega l-azjenda bħala «*l'aspettativa di lucri futuri, fondata sovra i due precedenti di cose e di diritti, e specialmente sull'assortimento delle merci, sul nome, sull'insegna, sulla posizione locale che serve di richiamo ai vecchi e ai nuovi clienti, sull'abilita' dei commessi, sulle pratiche tradizionali di correntezza, di fido, di piccoli servigi. Questo terzo elemento* (l-avvjament) *non ha una vita propria ed autonoma, perche' non si puo' concepire l'avviamento se*

[26] Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili.
[27] Trattato Teorico Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione, §265.

non e' in connessione con un'azienda materialmente costituita; pero' ne forma l'elemento essenziale. *Senza l'acquisto, la vendita, la donazione, la costituzione in dote dell'avviamento non puo' dirsi acquistata, venduta, donata, costituita in dote l'azienda; l'acquisto dell'avviamento e' necessario per dare all'acquirente dell'azienda il titolo di continuatore, di successore dell'azienda; l'acquisto delle merci, del macchinario, dei crediti, o anche di tutti tre questi elementi non basterebbe a fare dell'acquirente il successore, il continuatore del precedente proprietario*»[28].

54. Konformement, il-ġurisprudenza tagħna wkoll irriteniet illi: "*L'azienda commerciale comprende le cose corporali, i diritti e l'avviamento appartenenti ed inerenti al commercio di cui si tratta, e fra i diritti va compresa anche la licenza che fosse richiesta dalla legge per l'esercizio di detto commercio*»[29]. Għalhekk huwa manifest li azjenda hija ħaġa mobbli.

55. Għaliex hija ħaġa mobbli, u tibqa' mobbli matul il-ħajja tagħha, ma taċċedix għall-fond enfitewtiku u konsegwentement ma tistax titqies bħala «miljorament» għal dak il-fond. Kemm hu veru, dik l-azjenda tista' liberament tiġi rilokata u kondotta minn post ieħor, u b'hekk titqies ta' proprjetà tal-kummerċjant li jwettaqha. Isegwi minn dan kollu li dak in-negozju ma jgħaddix favur id-direttarji sempliċiment għaliex tintemm l-enfitewsi li tolqot il-fond li minnu dak in-negozju jkun qed jiġi eżerċitat.

56. Dan kollu għalhekk iwassalna għall-konklużjoni illi l-liċenza tal-pompa u l-fond li fuqha tinsab mibnija dik l-istess pompa huma tassew proprjetà komuni tal-kontendenti, iżda n-negozju li kien jitwettaq mill-istess fond jappartjeni biss lill-konvenuti.

Ikkunsidrat:

---

[28] Trattato di Diritto Commerciale, Vol.III, §840.

[29] ***Paolo Sapienza vs. Francesco Pace*** (Appell Kummerċjali, 1 ta' Ġunju 1921 – Kollezz. Vol.XXIV.i.1127). Ara wkoll ***Franceso Portanier pro et noe vs. Giorgio Portanier et*** (Kummerċ, 14 ta' Diċembru 1939 – Kollezz. Vol.XXX.iii.460) u ***Luigi Mifsud vs. Leone Gambin*** (Appell Kummerċjali, 6 ta' Marzu 1944 – Kollezz. Vol.XXX.i.517).

57. Issa li ġie stabbilit illi (i) il-kwistjoni bejn il-kontendenti għandha titqies taħt il-liġi tal-komproprjetà, u (ii) li l-immobbli u l-liċenza iżda mhux in-negozju huma komuni bejn il-kontendenti, imiss li naraw x'inhuma l-konsegwenzi tal-fatt li l-konvenuti żammew f'idejhom ad esklużjoni tal-komproprjetarji l-oħrajn it-tgawdija tal-ġid komuni.

58. L-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili jistabbilixxi bħala regola li:

> Kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun, basta -
> (a) li jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu;
> (b) li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom.

59. Il-konvenuti, bħala komproprjetarji tal-art in kwistjoni u tal-liċenza tal-pompa, kellhom il-jedd li jużaw mill-ġid komuni, diment illi dan isir skont id-destinazzjoni stabbilita mill-użu, u diment li dak l-użu ma jmurx kontra l-interess tal-komunjoni jew ma jkunx b'mod li jeskludi lill-komproprjetarji l-oħrajn milli jużaw mill-ħaġa skont il-jeddijiet tagħhom.

60. F'wieħed mill-volumi pubblikati mill-***Imħallef Giuseppe Cremona*** insibu dan il-kumment fir-rigward ta' fattispeċi simili għal dawk li għandha quddiemha l-Qorti:

> Il compossessore di un immobile comune, che lo occupa per propria abitazione, non può essere qualificato come intruso nè come detentore senza titolo; giacchè il suo titolo è la stessa compartecipazione alla proprietà.
> Da tal principio però non segue che tale compossessore abbia il diritto di abitare la casa comune con pregiudizio degli altri consorti e loro malgrado, e con privare costoro dell'utile, che in difetto di tale occupazione, avrebbero eglino ritratto dalla cosa comune, in ragione della loro quota di compartecipazione; perchè il diritto di preferenza, quando trattasi di comunione di beni, emana dalla posizione del condomino verso qualunque persona estranea, ma non può pregiudicare i rapporti d'interesse, che esistono tra' comproprietarj l'uno verso l'altro.
> Sebbene giusta l'opinione di autori, uno dei socj che abita la cosa comune, quando questa non è solita locarsi, non è tenuto di pagare le quote del fitto agli altri consocj, perchè *utitur jure suo* … pure parlando di comunione,

> soggiungono, che ciò avrebbe luogo finchè dagli altri consorti, non è il consorte che occupa la casa costituito in mora…
> Quindi l'opinione di questi Dottori deve necessariamente intendersi applicabile al caso, in cui uno dei consorti avesse abitato la casa comune pacificamente senza opposizione e senza alcuna convenzione; nel quale caso egli non pùo essere ricercato dagli altri consorti al pagamento del fitto per il tempo che avesse in tal modo abitato la casa – condizione la quale viene a cessare dal momento in cui, per opposizione degli altri consorti, egli viene messo in mora. (P.A. 29 aprile 1873, *Micallef c. Borg, v. infra* all art.190, *hic*, e in senso conforme P.A. 9 aprile 1881, *Muscat c. Vella,* vol. IX, 391, col.2a, in pr.).[30]

61. Prinċipju dan li ġie applikat f'deċiżjonijiet oħrajn oltre dawk ċitati fil-bran riprodott (ara, per eżempju, ***Rosanna Cachia vs. Emmanuele Sciberras***, Prim'Awla, 8 ta' Jannar 1953[31]). U fid-deċiżjoni ***Giovanni Bonavia vs. Carmelo Bonavia et*** (Appell Superjuri, 19 ta' Frar 1951[32]) ingħad:

> Illi l-appellanti jsostnu li bir-reċess ta' l-attur appellat minn negozju agrikolu komuni ma saret ebda diviżjoni, u l-affarijiet li kien hemm baqgħu komuni, u bħala komproprjetarji kellhom id-dritt kollu li jagħmlu użu minnhom (art.528 tal-Kodiċi Ċivili). In bażi għal dina d-dispożizzjoni tal-liġi ġie infatti deċiż li l-komproprjetarju li jokkupa fond komuni ma għandux iħallas kera sakemm ma jkunx ġie interpellat biex jagħmel hekk (ara sentenza ta' dina l-Qorti tal-25 ta' Frar 1946, in re "Bugeja vs. Saċ. Saydon et", Kollezzjoni Vol. XXXII, Parte I, paġ. 368). Ir-raġuni ta' l-istess dispożizzjoni tal-liġi tinsab espressa f'sentenza oħra ta' dina l-Qorti, li kienet allura presjeduta mill-istess Sir Adriano Dingli, mogħtija fil-25 ta' April 1892, in re "Diacono vs. Diacono" (Kollez. Vol.XIII, paġ. 186), u li qalet hekk:- "Nè giova all'attore di dire che il convenuto dovesse pagare fitto perchè colla sua occupazione della detta casa impediva gli altri di servirsene, o perchè egli era l'amministratore nell'interesse comune; poichè non si può dire impedito di servirsi di una cosa occupata da altri chi non ha mai espresso o dato segno di volontà di farne uso, e l'acquiscenza dei consorti, protratta per tanti anni, nell'occupazione della detta casa dal convenuto, con scienza loro e sotto i loro occhi, importava la loro approvazione del fatto suo anche come amministratore"

---

[30] Raccolta della Giurisprudenza sul Codice Civile (Malta, 1936), pġi.529-531.
[31] Kollezz. Vol.XXXVII.ii.612.
[32] Kollezz. Vol.XXXV.i.15.

62. Fil-każ odjern, il-konċessjoni enfitewtika intemmet fil-5 ta' Lulju 2016, u f'dak l-istess xahar il-konvenuti ipproċedew b'talba ġudizzjarja għad-diviżjoni tal-art in kwistjoni. Xi xhur wara, l-attur ressaq din il-kawża, li ma jidhirx li kienet preċeduta minn xi interpellazzjoni.

63. Issa l-ġid komuni li dwaru saret din il-kawża ma jistax jitqies bħala xi ġid li ma kienx solitament jintuża mill-komproprjetarji. Anzi l-provi juru li dak il-ġid kien qiegħed irendi lill-komproprjetarji ċens, li huwa frott ċivili. Isegwi minn dan illi l-okkupazzjoni kontinwata mill-konvenuti ta' dan il-ġid komuni, anki jekk seħħ b'titolu ta' komproprjetà, wassal biex effettivament ċaħħad lill-komproprjetarji l-oħrajn mid-dritt li huma wkoll jieħdu utili mill-ġid komuni, u għalhekk l-użu li sar mill-konvenuti huwa bi ksur tal-liġi għaliex ma jħarisx l-artikolu 491.

64. Il-konsegwenza tal-użu minn komproprjetarju li ma jsirx skont l-artikolu 491 huwa li dan iħallas indennizz lill-komproprjetarji l-oħrajn.

65. L-attur iżda ma ressaq assolutament ebda prova sabiex jissostanzja t-talba tiegħu għal dan il-kumpens, b'mod li l-Qorti hija kważi sajma għal kollox minn kull element probatorju sabiex tasal biex tillikwida dak il-kumpens.

66. Konxju minn dan in-nuqqas, fl-udjenza tas-17 ta' Marzu 2025 l-attur talab il-ħatra ta' perit tekniku. Talba li ġiet miċħuda mill-Qorti f'dik l-udjenza stess, la darba t-tħassir tas-sentenza tal-15 ta' Diċembru 2022 ġabet lill-partijiet fl-istess stat li kienu jinsabu fih qabel l-għoti ta' dik is-sentenza, i.e. bl-istadju tal-provi magħluq u jonqos biss li tingħata s-sentenza. It-tħassir tas-sentenza tal-15 ta' Diċembru 2022 ma wassalx biex jinfetaħ mill-ġdid l-istadju tal-provi; din il-konsegwenza kienet issegwi biss kieku ġiet ordnata mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza riċensjuri tagħha. Iżda dan ma kienx il-każ.

67. Il-fatt li fit-talbiet dedotti fir-rikors ġuramentat l-atturi talab il-likwidazzjoni tal-kumpens xieraq «inkluż bil-ħatra ta' periti nominandi» ma jgħin xejn lill-attur, billi l-periti ġudizzjarji jistgħu biss jiġu nominati biex jagħtu l-fehmiet tagħhom dwar punti tekniċi waqt il-kors tal-kawża u mhux fis-sentenza finali. Il-ħatra ta' perit fis-sentenza finali ssir biss għal skop ta' sorveljanza u mhux biex jingħataw

fehmiet. Ir-raġuni għal dan huwa li l-fehmiet ta' perit tekniku jiġu meħtieġa mill-Qorti sabiex jassistuha fil-formazzjoni tal-konvinċiment tagħha u għalhekk wisq loġikament għandhom jippreċedu l-mument meta dak il-konvinċiment jiġi iffurmat u manifestat permezz tal-prolazzjoni tas-sentenza. Barra minn hekk, dawk il-fehmiet għandhom ikunu soġġetti għall-iskrutinju tal-kontendenti permezz tal-eskussjoni kif ukoll permezz tal-impunjazzjoni bil-mezz tal-ħatra ta' periti addizzjonali, li lkoll huma atti li jistgħu jitwettqu biss waqt il-kors tal-kawża u mhux wara li din tkun intemmet. Kif ġie ritenut fid-deċiżjoni ***Negte. Giuseppe Farrugia nomine vs. John Ellis*** (Appell Superjuri, 14 ta' Diċembru 1925[33]):

> Ora è evidente che le prove giudiziali devono, per l'oggetto a cui tendono, essere preordinate alla pronuncia della Corte che è chiamata a fondarvi sopra il proprio giudizio, e non possono ricevere alcuna efficacia se sono prodotte dopo che la decisione è profferita…
>
> Come tutte le altre prove che spiegano il loro valore soltanto nel caso in cui esse contribuiscono a formare la convinzione del giudicante, che può non attendervi quando non lo persuadono, non diversamente è di legge espressa … che la Corte non è astretta a conformarsi al parere dei periti contro la propria convinzione. Essa non può quindi abdicare a questa sua facoltà di non essere guidata dall'opinione peritale rinviando la presentazione della relazione tecnica a dopo il profferimento della sentenza e fondandovi sopra il proprio giudizio irrevocabile.
>
> Alle stesse conclusioni si giunge ove si esamini il modo in cui la prova per mezzo di perito si svolge secondo la legge … … Tale facoltà di critica del rapporto peritale e di appello a periziori non possono essere espletate ove la perizia venga costituita nella sentenza finale

68. L-uniku prova li l-Qorti għandha fl-atti tirreferi għaċ-ċens li kien pagabbli mill-enfitewta lid-direttarji fix-xhur qabel skadiet l-istess enfitewsi, fl-ammont ta' €97.84 għal tliet xhur. Dan l-ammont ġie fis-seħħ mal-proroga tal-enfitewsi, li seħħet fis-sena 1991. Il-Qorti jidhrilha li dan l-ammont, la ġie ffissat fis-sena 1991, għandu jiġi aġġustat skont l-indiċi tal-inflazzjoni għas-sena 2016, biex b'hekk jiġi li f'sena waħda l-ammont totali dovut huwa ta' €700 fis-sena.

[33] Kollezz. Vol.XXVI.i.356.

69. Il-Qorti tifhem li dan l-ammont aktarx huwa insuffiċċjenti għaż-żmien tal-lum, u ma jirriflettix it-tgawdija u l-utili reali tal-fond in kwistjoni. Però kien id-dmir tal-attur li jġib prova tal-valur ta' dik it-tgawdija u l-utili relattiv, u m'għandhix tkun din il-Qorti li tissupplixxi hi għan-nuqqas ta' provi billi tivvinta l-figuri u ċ-ċifri hi. U proprju jingħad «tivvinta», għaliex fl-assenza ta' provi kwalsiasi dwar l-aspett tal-kumpens pretiż mill-atturi, kull tentattiv li tista' tagħmel il-Qorti sabiex tirrikostruwixxi dan il-kumpens ma jistax ħlief ikun invenzjoni, billi l-atti ma jgħidu assolutament xejn fir-rigward. Kif intqal fid-deċiżjoni riċenti ***Edgar Gili et vs. Anthony Tonna*** (Appell Superjuri, 26 ta' Novembru 2024):

> Il-Qorti tqis li meta wieħed jitlob kumpens għat-telf ta' kera, huwa jrid iressaq prova tat-telf tal-kera, jiġifieri kemm il-prova tal-valur tal-kiri tal-post, u kif ukoll prova tal-possibbiltà ta' kirjiet matul iż-żmien li għalih jintalab il-kumpens. Tassew, in-norma hi li l-qrati tagħna jallokaw biss danni għat-telf ta' dħul minn kirjiet meta tinġab prova konkreta li l-postijiet tassew setgħu jinkrew u wkoll prova li għal dak il-perjodu kollu li għalih ikunu ntalbu d-danni, kien hemm xi ħadd li kien sewwasew interessat li jikri dawk il-postijiet…

70. Terġa' u tgħid fil-każ ċitat il-Qorti tal-Appell ukoll kellha diffikultà biex tasal għal-likwidazzjoni tal-kumpens, la darba ma tressqux provi ċari u konkreti dwar dan l-aspett. Iżda setgħet tasal għal fehma tagħha abbażi ta' rapporti peritali li kienu fl-atti, anki jekk kienu kemmxejn antiki. Iżda fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, ma hemm assolutament ebda prova ħlief l-ammont ta' ċens li kien qed jitħallas, u għalhekk huwa fuq dak biss li din il-Qorti tista' timxi.

71. L-attur talab dan il-kumpens għaż-żmien li fih il-konvenuti okkupaw il-ġid komuni. Peress illi mill-atti jidher li l-konvenuti għadhom sallum jokkupaw dan il-ġid komuni, il-Qorti sejra tillikwida l-kumpens in kwistjoni sallum. Dan iġib is-somma ta' €1,575[34]. Naturalment, kull kumpens li jista' jkun dovut lill-attur għaż-żmien li ġej wara din is-sentenza se jibqa' riżervat lilu *si et quatenus*.

72. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

[34] €700 per annum x 9 snin /4

(i) tilqa' t-tielet u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

(ii) tiċħad it-tieni, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

(iii) tipprovdi dwar l-ewwel talba tal-attur billi tiddikjara li l-proprjetà konsistenti fil-pompa tal-fuel bl-isem ta' 'Dad's Service Station & Car Wash' liċenzjata u b'servizzi u bini anċillari magħha, fil-passat bl-isem ta' 'Shell Service Station', fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Bahar, kif ukoll l-art kollha ta' kejl ta' aktar minn elf u tliet mitt metru kwadru (1,300m^2), liema art qabel kienet magħrufa tal-Erbgħa Mwieżeb, oriġinarjament proprjetà ta' Joseph Sant, inkluż bil-miljoramenti kollha li saru fiha huma proprjetà assoluta tal-partijiet, in kwantu l-attur għandu sehem ta' kwart ($^1/_4$) indiviż, il-konvenuti għandhom sehem ta' nofs ($^1/_2$) indiviż, u l-kjamati fil-kawża għandhom bejniethom is-sehem ta' kwart ($^1/_4$) indiviż, iżda tiddikjara li n-negozju ġestit mill-istess ġid komuni huwa tal-konvenuti biss;

(iv) tipprovdi dwar it-tieni talba billi tiddikjara li b'effett mill-5 ta Lulju 2016, il-konvenuti okkupaw l-imsemmija art esklussivament għalihom a skapitu tal-attur;

(v) tipprovdi dwar it-tielet talba billi tiddikjara u tordna li l-attur għandu jiġi kkumpensat għal sehmu ta' kwart ($^1/_4$) indiviż mill-istess proprjetà, u dan għall-perjodu kollu li l-konvenuti jibqgħu hekk jokkupaw l-imsemmija proprjetà a skapitu tal-attur bħala komproprjetarju tal-istess;

(vi) tipprovdi dwar ir-raba' talba billi tillikwida l-kumpens spettanti lill-attur skont il-provi akkwiżiti għall-okkupazzjoni tal-ġid komuni mill-konvenuti b'effett mill-5 ta' Lulju 2016 sallum fis-somma ta' elf ħames mija ħamsa u sebgħin Ewro (€1,575);

(vii) tikkundanna lill-konvenuti jħallsu din is-somma lill-attur bl-imgħax legali[35] millum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(viii) tordna li l-ispejjeż tal-kawża, kompriżi dawk relatati mas-sentenza parzjali mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2017, jitħallsu in kwantu għal terz ($^1/_3$) mill-attur u in kwantu għal żewġ terzi ($^2/_3$) mill-konvenuti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur

[35] Għalkemm fir-rikors ġuramentat m'hemmx talba għall-imgħax, il-Qorti xorta tista' tordna l-ħlas tiegħu, skont ġurisprudenza prevalenti (ara f'dan is-sens ***Costantino Abela vs. George Azzopardi***, Appell Superjuri, 7 t'Ottubru 2005; ***Crocifissa sive Christine Abela et vs. Valletta Gateway Terminals Limited et***, Appell Superjuri, 30 ta' Novembru 2022; ***Jeffrey Farrugia vs. Melvyn Mifsud***, Appell Superjuri, 8 ta' Jannar 2024).