PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

Onor. Imħallef Henri Mizzi

Illum 31 ta' Lulju 2025

Nru:1

Rikors Nru. 66/2015

Edrichton Estates Limited

v

Noeline Janet Gibson u b'digriet tal-21 ta' Marzu 2022 il-kunjom ghandu jaqra de Heer-Payne, u Hermen Gerrit Leendert de Heer

Sfond

1. Is-soċjetà attriċi 'Edrichton Estates Limited' (minn issa 'l quddiem "is-soċjetà attriċi" jew 'Edrichton') hija l-padrun dirett tal-art fejn tinsab il-blokka ta' appartamenti bl-isem 'Windsor House', Triq il-Laċċi, Buġibba, San Pawl il-Baħar (il-'Blokka'). F'din il-Blokka jinsab l-appartament tal-intimati cioè dak internament immarkat 4 (l-'Appartament').

2. L-art kienet oriġinarjament tifforma parti minn żewġ porzjonijiet t'art akkwistati mill-predeċessuri fit-titolu ta' Edrichton, cioè Dottor Anthony Demajo u d-ditta England Sant Fournier and Son Limited. Dawn kienu akkwistaw: (a) b'titolu ta' kompra-vendità, porzjon ta' sit fabbrikabbli f'Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar formanti parti tal-plot numru 11 mit-territorju 'Tax-Xagħra', tal-kejl superfiċjali ta' 85 qasab kwadri (minn hawn 'il quddiem 'Porzjon A');[1] u (b) b'titolu ta' enfitewsi temporanja, porzjon ta' sit fabbrikabbli

[1] Dan l-akkwist sar b'att ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Spiteri fid-9 ta' Novembru 1961.

formanti r-rimanenti parti tal-plot numru 11 mit-territorju 'Tal-Imghejmet' f'Buġibba fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl superfiċjali ta' sitta u għoxrin qasab kwadri (minn hawn 'il quddiem 'Porzjon B'), għall-perjodu ta' 50 sena, rinnovabbli għall-perjodi sussegwenti ta' ħamsin sena ad infinitum a fakoltà tal-konċessjonarju cioè l-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta.[2]

Titolu u provenjenza tal-intimati

3. Fit-2 ta' Awwissu 1965, l-imsemmija Dottor Anthony Demajo u d-ditta England Sant Fournier and Son Limited, ikkonċedew lill-predeċessuri fit-titolu tal-intimati, cioè lin-Nutar Dottor Anthony Gatt u lill-Ispiżjar John Anthony Gatt:-[3] (a) il-Porzjon A, b'titolu ta' enfitewsi perpetwa; u (b) il-Porzjon B, b'titolu ta' subenfitewsi temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni oriġinarja li saret għal 50 sena dekorribbli mis-16 ta' Novembru 1960, rinnovabbli kemm il-konċessjoni oriġinarjarja kif ukoll is-sub-konċessjoni attwali għal perjodi sussegwenti ta' ħamsin sena 'l wieħed *ad infinitum* a fakoltà tal-konċessjonarju u tas-subkonċessjonarji. Dawn saru b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino, f'liem kuntratt ġew maqbula l-kondizzjonijiet li kellhom jirregolaw il-konċessjonijiet, inkluż dik fi klawsola 8, li tipprovdi:-

> "Il-bini fuq is-siti msemmija ma jistax ikun għoli aktar minn żewġ sulari mil-livel tat-triq u ma jistax jeċċedi l-għoli ta' seba' u għoxrien pied."

4. Fil-25 ta' Frar 1966, is-sub-enfitewsi temporanja konċessa minn Dottor Anthony Demajo u mid-ditta England Sant Fournier and Son Limited (l-antekawża ta' Edrichton) a favur tan-Nutar Dottor Anthony Gatt u tal-Ispiżjar John Anthony Gatt (l-antekawża tal-intimati) ġiet prorogata u konvertita f'waħda perpetwa b'effett mid-data tal-konċessjoni oriġinarja cioè mis-16 ta' Novembru 1960, filwaqt li baqgħet soġġetta għall-pattijiet u kondizzjonijiet rimanenti. Din il-proroga saret b'att ippubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino in segwitu għall-proroga tal-enfitewsi temporanja konċessa mill-Kunvent ta' Santu Wistin tal-Belt Valletta.[4]

5. Eventwalment ġiet mibnija l-Blokka fuq xi art formanti parti mill-Porzjon A u B. Fl-24 ta' Ottubru 2000 saret diviżjoni tal-assi miżmuma in komun bejn in-Nutar Dottor Anthony

[2] Dan l-akkwist sar b'att ippubblikat min-Nutar Dottor Antonio Carbonaro fis-16 ta' Novembru 1960; kopja legali tiegħu esibita f'Vol I, f'paġni 109-111.
[3] Ara kopja legali tal-att ippubblikat min-Nutar Paul Pullicino fit-2 ta' Awwissu 1965, f'Vol I, f'paġni 8-15.
[4] Ara kopja legali tal-att ippubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino fil-25 ta' Frar 1966, f'Vol I, f'paġni 16-25.

Gatt u l-eredi tal-Ispiżjar John Anthony Gatt, f'liem diviżjoni l-Appartament ġie assenjat lill-uniku eredi u l-użufruttwarja tal-Ispiżjar John Anthony Gatt, Kevin u Carmelina Gatt.[5]

6. Fl-14 ta' Diċembru 2000, dawn biegħu l-Appartament lil Alfred u Silvana konjugi Testa,[6] li sussegwentement biegħuh lill-intimati fit-3 ta' Jannar 2002.[7] Kemm fl-att t'akkwist ta' Alfred u Silvana konjugi Testa, kif ukoll fl-att t'akkwist tal-intimati, intqal hekk:-

> "This sale is being made subject to all the conditions, without exception, stipulated in the deed of acquisition of the land on which is built the above described block, published in the acts of Notary Doctor Paul Pullicino one on the second (2) day of August one thousand nine hundred and sixty five, (1965), and the other dated twenty fifth (25) February of the year one thousand nine hundred and sixty six (1966), which conditions purchasers are hereby declaring to have knowledge of, are accepting them and bind themselves to observe them, amongst which are the following: [Omissis] d) The building on the said land cannot be higher than two storeys from road level, and may not exceed the hight of twenty seven feet."

7. Fit-3 ta' Jannar 2002, l-intimati b'hekk saru l-enfitewta u s-subenfitewta tal-Appartament.

Titolu u provenjenza tas-soċjetà attriċi

8. Il-padruni diretti tal-art li fuqha nbniet il-Blokka, Dottor Anthony Demajo u d-ditta England Sant Fournier, ittrasferew id-dirett u s-sub-dirett dominji relattivi għall-Porzjon A u għall-Porzjon B, lis-soċjetà 'Edrichton Development Company Limited'.[8]

9. Is-soċjetà 'Edrichton Development Company Limited' amalgat ma' 'Edrichton Holdings Limited' b'effett mis-16 ta' Marzu 1989. B'effett mit-30 ta' Ġunju 1998, 'Edrichton Holdings Limited ġiet diviża f'sitt kumpaniji inkluż is-soċjetà attriċi, li f'att ippubblikat fit-13 ta' Awwissu 1998,[9] akkwistat id-drittijiet kollha marbuta maċ-ċens u mas-sub-ċens tal-Porzjon A u B, kif ukoll id-drittijiet residwi kollha marbuta magħhom.

10. Is-soċjetà attriċi fdiet is-sub-ċens gravanti Porzjon B, cioè l-utile dominju temporanju li sussegwentement ġie prorogat u li kien oriġinarjament ġie konċess lid-Dottor Anthony Demajo u lid-ditta England Sant Fournier and Son Limited mill-Kunvent ta' Santu Wistin

---

[5] Ara kopja legali tal-att ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Bonnello fl-24 ta' Ottubru 2000, f'Vol I, f'paġni 26-36.
[6] Ara kopja legali tal-att ippubblikat min-Nutar Dottor Pierre Cassar fl-14 ta' Diċembru 2000, f'Vol I, f'paġni 37-42.
[7] Ara kopja legali tal-att ippubblikat min-Nutar Dottor Pierre Cassar fit-3 ta' Jannar 2002, f'Vol I, f'paġni 43-45.
[8] Dana b'żewġ kuntratti ippubblikati min-Nutar Dottor John Micallef Trigona fil-11 ta' Ġunju 1967 u fit-13 ta' Ottubru 1972. Ara kopja legali taż-żewġ kuntratti ippubblikati min-Nutar Dottor John Micallef Trigona fil-11 ta' Ġunju 1967 u fit-13 ta' Ottubru 1972, f'Vol I, f'paġni 50-63 u 64-83 rispettivament.
[9] Ara kopja legali tal-att ippubblikat min-Nutar Dottor Pierre Attard fit-13 ta' Awwissu 1998, f'Vol I, f'paġni 84-90.

tal-Belt Valletta. Dana permezz taċ-ċedola ta' depożitu b'numru 1433/10 ippreżentata fir-reġistru ta' din il-qorti fit-12 ta' Novembru 2010.[10]

11. Dana jfisser li s-soċjetà attriċi hija llum il-padruna diretta tal-Porzjon A u B, fejn illum hemm (fost affarijiet oħra) l-Appartament.

Kawża tal-lum

12. Fis-27 ta' Frar 2008, il-MEPA (illum l-Awtorità tal-Ippjanar) approvat l-iżvilupp ta' "washroom at roof level" fuq il-Blokka u fuq talba tal-intimata, ħarġet il-permess għall-iżvilupp b'numru PA 43/08.[11] Is-soċjetà attriċi oġġezzjonat għal dan l-iżvilupp għaliex skontha, bil-bini tal-*washroom* kien ser ikun qiegħed jinqabeż il-limitu prefiss fil-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1965, ta' mhux aktar minn żewġ sulari u ta' għoli ta' mhux aktar minn 27 piedi.[12] Hija għalhekk ikkomunikat mal-intimati u talbithom biex iwaqqfu jew ireġġgħu lura l-kostruzzjoni.

13. Jidher li kien hemm xi diskussjonijiet bejn Edrichton u l-intimati bil-għan li jintlaħaq ftehim amikevoli bejniethom. Dawn l-iskambji saru fuq bażi ta' mingħajr preġudizzju u għalhekk mhux ser jitqiesu (fil-fatt, lanqas misshom tressqu). Però evidentement il-partijiet ma waslux għall-ftehim, għaliex fid-29 ta' Jannar 2010, Edrichton bagħtet l-ittra uffiċjali b'numru lill-intimati biex issejħilhom jottemporaw mal-kondizzjonijiet enfitewtiċi. Peress li l-intimati baqgħu inadempjenti, fis-26 ta' Jannar 2015 Edrichton fetħet din il-kawża fejn qiegħda titlob lil din il-qorti sabiex:-[13]

i. Tiddikjara illi fir-rigward tal-appartament internament immarkat numru 4 bl-arja tiegħu fil-blokk imsemmi 'Windsor House', fi Triq il-Laċċi, Buġibba, liema appartament jikkonfina min-Nofsinhar ma' Triq il-Laċċi, mill-Punent ma' beni tal-familja Vella jew is-suċċessuri tagħha fit-titolu u mil-Lvant mal-bqija tal-blokk, soġġett għaċ-ċens u subċens annwu perpetwu rivedibbli kif indikat fl-att tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-3 ta' Jannar, 2002 (Dokument 'E' anness), japplikaw il-kundizzjonijiet kollha tal- kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-2 ta' Awwissu, 1965 (Dokument 'A' anness) kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino (Dokument 'B' anness) u in partikolari li l-bini ma jistax ikun għoli iktar minn żewġ sulari mil-livell tat-triq u ma jistax jeċċedi l-għoli ta' sebgħa u għoxrin (27) pied;

ii. Tiddikjara li l-intimati għamlu jew għandhom kostruzzjoni fuq il-bejt tal- imsemmi appartament bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu, 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino

[10] Ara kopja legali taċ-ċedola ta' depożitu b'numru 1433/10 ippreżentata fir-reġistru ta' din il-qorti fit-12 ta' Novembru 2010, f'Vol I, f'paġni 117-118.
[11] Ara l-applikazzjoni għall-permess għall-iżvilupp u l-permess għall-iżvilupp relattiv b'numru PA 00043/08 f'Vol II, f'paġni 10-17.
[12] Ara kopja tal-ittra ta' Edrichton lill-intimati fid-19 ta' Jannar 2009, f'Vol I f'paġna 119.
[13] Ara r-rikors ġuramentat ta' Edrichton f'Vol I, f'paġni 1-7.

kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta’ Frar, 1966 fl-atti tan- Nutar Dottor Paul Pullicino;

iii. Tordna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti, taħt is-sorveljanza ta’ Perit nominand, ineħħi kwalsiasi kostruzzjoni fuq il-bejt tal-imsemmi appartament li saret bi ksur tal- kundizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta’ Awwissu, 1965 fl-atti tan- Nutar Paul Pullicino kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta’ Frar, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino;

iv. Tawtorizza lir-rikorrenti biex fin-nuqqas jeżegwixxu huma tali xogħlijiet taħt is-sorveljanza tal-istess Perit nomanand a spejjeż tal-intimati;

v. Bl-ispejjeż, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tad-29 ta’ Jannar, 2010 annessa bħala dokument ‘J’.

vi. Bl-intimati inġunti minn issa għas-subizzjoni.

Eċċezzjonijiet tal-intimati

14. Fir-risposta maħlufa tal-intimati, dawn ressqu l-eċċezzjonijiet segwenti:-[14]

i. Preliminarjament, hemm karenza ta’ interess ġuridiku da parti tas-soċjetà rikorrenti u dan peress li ma jissusistux l-elementi neċessarji għall-eżistenza ta’ tali interess, inkluż, iżda mhux limitatament, l-fatt li dawn it-talbiet huma inkapaċi li jipproduċu riżultat vantaġġjuż jew utili għas-soċjetà rikorrenti li lanqas ma ser tbati xi preġudizzju bil-bini tal-washroom. It-talbiet attriċi ser iservu biss bħala skuża ta’ mezz ta’ “estorsjoni” ta’ somma flus eżorbitanti mingħand l- esponenti talli s-soċjetà ma tistitwix dawn il-proċeduri għad-demolizzjoni tal- washroom tal-esponenti;

ii. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost lanqas jeżistu r-rekwiżiti tas-servitù “altius non tollendi’;

iii. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi s-subenfitewta li immedjatament ippreċedew (recte) lill-esponenti Noeline Janet Gibson u Hermen Gerrat Leemdert de Heer huma Alfred u Silvana konjuġi Testa (ara dok.”E” unit mar-Rikors promotur), li mhumiex parti fil-kawża, u għalhekk ir-relazzjoni ġuridika dwar it-titolu subenfitewtiku tal-esponenti hija bejn l-istess esponenti u l-awturi tagħhom il-konjuġi Testa, u dana salv għar-relazzjoni naxxenti mill- obbligu għall-ħlas tal-kanone. Illi għalhekk isegwi illi r-relazzjoni ġuridika hija “res inter alios acta” għas-Soċjetà rikorrenti u l-pretensjoni li qed tiġi vvantata hija fl- aħjar ipotesi riservata biss lill-konjuġi Testa jew lill-Uffiċċju Konġunt bħala l- padrun dirett;[15]

iv. Illi barra minn hekk, it-talbiet tas-soċjetà attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha u dana peress illi huma bnew il-washroom inkwistjoni skont il-kundizzjonijiet imposti lilhom (recte) mill-MEPA u mingħajr l-opposizzjoni tal-Uffiċċju Konġunt;

v. Illi finalment jiġi rilevat illi l-imsemmija “height limitation” kienet ġiet imposta fil- kuntratt preċedenti sempliċement biex toffri protezzjoni lill-padrun dirett minn kwalsiasi effett li jista’ jkollu minħabba r-regolamenti tal-bini imposti mill- Planning Authority Permits Board ta’ dak iż-żmien, liema regolamenti ġew sussegwentement mibdula fejn ġie permess bini aktar għoli.

vi. Salv eċċezzjonijiet oħra permessi mil-liġi.

15. L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet diġà ġew deċiżi. Fis-sentenza preliminari ta’ din il-qorti (diversament preseduta) tat-8 ta’ Marzu 2017,[16] ġiet miċħuda l-ewwel eċċezzjoni rigward

---

[14] Ara r-risposta ġuramentata tal-konvenuti f’Vol I, f’paġni 102-105.

[15] Qiegħed jingħad għall-finijiet ta’ din l-eċċezzjoni, li l-kondizzjoni enfitewtika mertu ta’ dawn il-proċeduri, ma nħolqitx mill-Kunvent ta’ Santu Wistin tal-Belt Valletta, li llum jaqa’ taħt il-kappa tal-Uffiċju Konġunt. Kif ġie spjegat, il-kondizzjoni enfitewtika msemmija inħolqot mill-antekawża tas-soċjetà attriċi fil-kuntratt tat-2 ta’ Awwissu 1965. Huwa għalhekk irrelevanti għall-iskop ta’ din il-kawża jekk l-intimati kisbux xi awtorizzazzjoni jew permess mill-Uffiċju Konġunt. Fil-fatt l-Uffiċju Konġunt qatt ma seta’ jawtorizza dak li ġie prekluż mill-antekawża tas-soċjetà attriċi, għaliex għalih din il-kondizzjoni enfitewtika hija *res inter alios acta*.

[16] 66/15 LM, *Edrichton Estates Limited vs Noeline Janet Gibson u Hermen Gerrit Leendert de Heer*, Prim’Awla tal-Qorti Ċivili, deċiża 8 ta’ Marzu 2019.

in-nuqqas t'interess ġuridiku, filwaqt li ġiet milqugħa t-tieni eċċezzjoni rigward il-fatt li ma ġewx sodisfatti r-rekwiżiti għall-ħolqien tas-servitu *altius non tollendi*.

16. Iżda t-tieni eċċezzjoni ġiet sussegwentement miċħuda mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-18 ta' Lulju 2022.[17] Il-Qorti tal-Appell sabet li l-kondizzjoni li torbot lis-sid l-utile dominju tal-Appartament biex ma jagħmilx użu minnu kif jixtieq "ħolqot relazzjoni ta' dominanza fuq il-proprjeta` akkwistata mill-konvenuti, u għalhekk m'hemmx dubju li din il-kondizzjoni hija servitù u mhux obbligazzjoni sempliċi kif tippretendi s-soċjeta` appellanti." Fi kwalunkwe każ, il-Qorti tal-Appell qalet li s-servitu t'*altius non tollendi* m'hijiex strettament rilevanti għat-talbiet formulati mis-soċjetà attriċi, għaliex din qiegħda tallega li l-intimati "kisru kondizzjoni tal-konċessjonni enfitewtika mposta fil-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1965 kif emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar 1966 dwar l-għoli tal-bini."

17. Abbażi ta' dan ir-raġunament, il-Qorti tal-Appell rriformat is-sentenza ta' din il-qorti billi ċaħdet it-tieni eċċezzjoni. Hija reġgħet bagħtet l-atti quddiem din il-qorti sabiex din tiddetermina l-kumplament tal-eċċezzjonijiet u t-talbiet attriċi.

Jekk hemmx relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet

18. L-intimati jeċċepixxu li r-relazzjoni ġuridika ta' Edrichton dwar it-titolu sub-enfitewtika hija mas-subenfitewta li immedjatament ipproċedewhom, cioè ma' Alfred u Silvana konjugi Testa. Skonthom m'hemmx prova li s-soċjetà attriċi rrikonoxxiet lill-intimati, u dan għaliex huwa bil-lawdemju li jkun sar ir-rikonoxximent tal-enfitewta mill-padrun dirett.[18]

19. Ta' min jibda billi jinnota li meta l-intimati xtraw l-utile dominju tal-Appartament, huma saru l-enfitewti tal-Appartament minflok Alfred u Silvana konjugi Testa, u b'hekk nibtet relazzjoni ġuridika bejnhom u bejn Edrichton. Għall-kuntrarju ta' dak allegat mill-intimati, m'hemm xejn li jissuġġerixxi li s-soċjetà attriċi ma kinitx qed tirrikonoxxi lill-intimati bħala enfitewti Skont l-artikolu 1512 tal-Kap. 16, il-"ħlas ta' ċens jew ta' lawdemju li jsir jew jittieħed minn jew mingħand" dak li tkun ġiet lilu trasferita l-enfitewsi, għandu jitqies bħala rikonoxximent "kemm il-darba ma jkunx hemm riżerva mfissra f'att ġudizzjarju." F'dan il-każ joħroġ li l-lawdemju tħallas fl-2002 u li saru diversi ħlasijiet ta' ċens u dana

---

[17] 66/15/1 LM, *Edrichton Estates Limited vs Noeline Janet Gibson u b'digriet tal-21 ta' Marzu 2022, il-kunjom għandu jaqra de Heer Payne, u Herman Gerrit Leendert de Heer*, Qorti tal-Appell, deċiża 18 ta' Lulju 2022.
[18] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tat-12 ta' Jannar 2017, f'Vol 1, f'paġni 229-232.

mingħajr l-ebda riżerva bħal dik imsemmija fl-artikolu msemmi.[19] Dana jfisser li l-intimati ġew rikonoxxuti bħala enfitewta minn Edrichton - li kienet fi kwalsiasi każ prekluża milli tirrifjuta li tirrikonoxxihom ħlief fiċ-ċirkostanzi stipulati fl-artikolu 1510 tal-Kap. 16.

20. Issa skont l-artikolu 1511 tal-Kap. 16, 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."

21. B'hekk l-intimati ma jistgħux, kif qed jipprovaw jagħmlu, jirrifjutaw li jobbligaw ruħhom personalment lis-soċjetà attriċi bħala d-direttarja għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet li joħorġu mill-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1965; liema obbligazzjonijiet l-intimati rrikonoxxew u aċċettaw espressament fil-kuntratt t'akkwist tagħhom.[20] Meħud kont ta' dan u fid-dawl tar-relazzjoni ġuridika bejn is-soċjetà attriċi bħala direttarja u l-intimati bħala l-enfitewta tal-Appartament, din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Interpetazzjoni tal-kondizzjoni

22. L-intimati jargumentaw li l-iskop tal-*height limitation* imposta fil-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1965, kien sabiex jassigura lill-padrun dirett, li l-enfitewta ma kienx ser jeċċedi l-limitazzjonijiet stabbiliti fil-Pjan Regolatur ta' dak iż-żmien. Dawn m'għadux meħtieġ fil-ġurnata preżenti għaliex il-*policies* llum inbidlu u l-Awtorità tal-Ippjanar tippermetti binjiet aktar għoljin u strutturi fuq il-bejt. Dana kif ġie nnotat mill-Perit Censu Galea fix-xhieda tiegħu fit-28 ta' Ġunju 2024, "l-ammont ta' sulari permessi f'San Pawl il-Baħar kollhu nbidel matul iż-żmien xi drabi u illum anke fl-inħawi ta' dawn l-appartamenti hemm binjiet li huma ferm għola minn żewġ sulari."[21]

23. Iżda l-klawsola in kwistjoni ma tagħmel l-ebda referenza għal-leġislazzjoni, regolamenti, pjanijiet, u/jew *policies* relatati mal-iżvilupp u l-ippjanar, u m'hemm xejn li jindika li kien għal dan il-għan li għalih l-antekawża tas-soċjetà attriċi daħħlu din il-kondizzjoni fil-kuntratt oriġinali.[22] Fil-fatt li kieku dak sottomess mill-intimati kien minnu, il-klawsola kienet minflok tiddisponi li l-"bini fuq is-sit ma jistax ikun għoli iżjed minn dak permess

---

[19] Ara kopji tal-irċevuti f'Vol I, f'paġni 129 u 208.
[20] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Edrichton f'Vol II, f'paġni 82-94.
[21] Ara x-xhieda tal-Perit Censu Galea f'Vol II, f'paġni 38-40.
[22] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Edrichton f'Vol II, f'paġni 82-94.

mil-liġijiet, regolamenti u/jew *policies* tal-ippjanar u tal-iżvilupp viġenti" jew xi formulazzjoni simili.

24. Anki kieku kien relevanti, dak li jgħidu l-konvenuti ma jirriżultax. Kull ma jirriżulta hu li l-antekawża tal-partijiet qablu fuq klawsola li tipprojbixxi bini iktar għoli "minn żewġ sulari mill-livel tat-triq" u bini iktar għoli minn "seba' u għoxrin pied". Huwa l-qari tal-kliem fis-sens ordinarju tiegħu u fil-kuntest ta' kif użat mill-kontraenti, u mhux l-interpretazzjoni tal-partijiet (wisq inqas ta' parti jew ta' suċċessur ta' parti) għall-kliem tal-kuntratt jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti, li jgħodd.[23]

25. Ftit hemm bżonn li jitfakkar li huwa biss meta l-kliem wżati fil-kuntratt ma jwasslux oġġettivament għal sens ċar u univoku li riedu l-partijiet, li tista' ssir interpretazzjoni tagħhom.[24] Fil-fehma tal-qorti, il-kondizzjoni in kwistjoni ġiet artikolata b'mod ċar u univoku, u għalhekk m'hemmx lok għall-interpretazzjoni.

26. Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti ma tqisx li treġi t-tifsira mogħtija mill-intimati għall-klawsola. B'rabta ma' dan, ma tqisx li hija ta' rilevanza għad-determinazzjoni tat-talbiet attriċi, jekk il-*washroom* saritx in linea mal-permess tal-iżvilupp mogħti mill-MEPA (illum l-PA).

Jekk il-washroom tikkostitwixxix ksur

27. L-intimati jargumentaw ukoll li l-*washroom* ma tammontax għal ksur tal-kondizzjoni enfitewtika għaliex il-*washroom* inbniet fuq parti żgħira mill-Blokka u ma tmissx mal-opramorta u mal-konfini tal-Binja.[25] Skonthom il-*washroom* ma tistax tiġi meqjusa bħala sular ġdid jew bħala parti mill-Blokka; u dana kif intqal mill-Perit Censu Galea, li fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2024, xehed li l-*washroom* hija separata mill-Appartament u l-"binja prinċipali jiġifieri fejn hemm l-appartamenti għandha żewġ sulari."[26]

28. Il-projbizzjoni tapplika b'mod ġenerali, għall-"bini fuq is-siti msemmija". Ma tapplikax unikament għall-parti tal-bini fejn jinsabu l-appartamenti, jew ir-residenza. Il-*washroom*

---

[23] *Caruana Clementino et vs Agius Emanuela,* Qorti tal-Appell, deċiża 22 ta' Novembru 2002.
[24] 278/1989/1, *Grech Av. Leslie noe vs Burridge Ivan pro et noe,* Qorti tal-Appell, deċiża 14 ta' Jannar 2002
[25] Ara n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimati f'Vol II, f'paġni 95-99.
[26] Ara x-xhieda tal-Perit Censu Galea f'Vol II, f'paġni 38-40.

tikkostitwixxi struttura permanenti u tifforma parti mill-bini u għalhekk taqa' fl-ambitu tal-preklużjoni tal-kondizzjoni enfitewtika.[27]

29. B'hekk ma jistax ireġi l-argument imressaq mill-intimati f'dan il-kuntest.

Jekk seħħx ksur tal-kondizzjoni enfitewtika

Bini in eċċess

30. Is-soċjetà attriċi inkarigat lill-perit *ex parte* Godwin P. Abela biex jirrapporta dwar l-iżvilupp tal-*washroom*. Huwa ppreżenta, f'forma ta' rapport, il-konstatazzjonijiet li huwa għamel mhux b'aċċess tal-Blokka iżda bl-użu tal-aerial photographs u *3D imaging* u mill-qari tad-dokumenti rilevanti.[28]

31. Fir-rapport tiegħu, jingħad li l-binja oriġinali kellha għoli ta' 7.65 metri jew 25.98 pied. Iżda waqt il-kontro-eżami tiegħu, il-perit ikkonferma li kien hemm *printing error* u li l-għoli tal-binja oriġinali huwa fil-verità ta' 7.64 metri jew 25.08 piedi.[29] Skont ir-rapport tiegħu, il-*washroom* kienet teħtieġ "a minimum internal height of 2.6 metres plus the roof structure and parapet wall, another 0.40 metres for a total of 3.00 metres."[30]

32. Huwa wasal għall-konklużjoni li bil-*washroom,* il-Blokka teċċedi l-għoli massimu ta' 27-il pied anke meta jittieħed il-"minimum internal height of 2.6 metres".

33. Xehed ukoll il-Perit Censu Galea li ġie nkarigat *ex parte* mill-intimati u wettaq aċċess fil-Blokka. Fir-rapport tiegħu tat-8 ta' Jannar 2023, dan qal li l-binja oriġinali kellha għoli ta' 7.6 metri "at the higher end of the block, from street level ... from the level of the ramp up to the parapett wall."[31] Il-perit qal li l-kostruzzjoni sar skont l-esiġenzi tal-permess għall-iżvilupp b'numru PA 00043/08, fejn ġie stipulat li l-*washroom* ma setgħetx taqbeż l-għoli ta' 3.4 metri. Fir-rapport tiegħu ma ġiex speċifikat l-għoli preċiż tal-*washroom* u tal-opramorta; iżda meta ġie mistoqsi dan waqt il-kontro-eżami tiegħu, qal li l-*washroom* hija

---

[27] Huwa irrelevanti, għall-finijiet ta' din il-klawsola, jekk il-*washroom* tmissx mal-ħitan esterni. Iżda jingħad, obiter li l-*washroom* mibnija hija ta' 24m^2 fid-daqs u b'hekk għalkemm ma tmissx mal-ħitan esterni, hija xorta waħda tokkupa parti sostanzjali tal-arja.
[28] Ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela nkluż l-addendum f'Vol II, f'paġni 20-23.
[29] Ara l-kontro-eżami tal-Perit Godwin Abela f'Vol II, f'paġni 81(g) – 81(l).
[30] Ara r-rapport tal-Perit Godwin Abela nkluż l-addendum f'Vol II, f'paġni 20-23.
[31] Ara r-rapport tal-Perit Censu Galea f'Vol II, f'paġni 49-50.

ta' "disa' filati" cioè 2.46 metri "above roof level" mentri l-opramorta hija ta' "erba' filati" cioè 1.10 metri.[32]

34. Sejra tintuża l-figura ta' 7.6 metri għall-għoli tal-Blokka – cioè l-figura provduta mill-Perit Censu Galea, li aċċessa u kejjel il-binja. Għall-*washroom* m'hijiex ser tintuża l-figura indikata mill-Perit Censu Galea għaliex din tammonta għall-għoli inqas minn dak stipulat mil-liġi bħala minimu fir-Regolamenti dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Saħħa u Sanità) (L.S.552.22), ta' 2.6 metri. Apparti minn hekk, mir-ritratti esibiti,[33] jidher li l-*washroom* teċċedi l-għoli ta' disa' filati cioè ta' 2.46 metri u li l-għoli ta' 2.46 metri li indika l-Perit Censu Galea jibda mil-livell tal-opramorta. . B'hekk ser tittieħed il-figura indikata mill-Perit Godwin Abela, u cioè ta' 2.4 metri rappreżentanti l-għoli minimu għal spazju abitabbli u 0.4 metri għas-saqaf.

35. Issa jekk mill-għoli tal-binja oriġinali ta' 7.6 metri, jitnaqqas l-għoli tal-opramorta tal-binja oriġinali cioè 1.10 metri u jiżdiedu 3 metri għall-*washroom*; joħroġ li l-Blokka llum għandha għoli ta' madwar 9.5 metri jew 31.2 piedi.

36. Dana jfisser li l-għoli tal-Blokka – fejn hemm il-washroom – jammonta għal 31.2 piedi u huwa b'hekk in eċċess mill-għoli massimu ta' 27 piedi stipulat fil-konċessjoni enfitewtika. Apparti minn hekk bil-*washroom* li ġiet kostretta fuq 24m^2 tal-Blokka, il-Blokka hija llum in eċċess taż-żewġ sulari massimi stipulati.

De minimis

37. L-intimati jtennu li anke jekk jitqies li l-washroom qiegħda in eċċess tas-27 pied massimu, li l-ammont żejjed huwa 'de minimis'. Huma jagħmlu riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet *Alexander Eminyan vs John Mousu pro et noe*, deċiża fit-28 ta' Frar 1997, fejn ġiet miċħuda t-talba tal-attur biex iwaqqa' ftit piedi eċċess ta' bini għaliex dehrilha li dawn ma kienux ser joħolqu "preġudizzju apprezzabbli" jew notevoli.

38. Iżda fil-kawża li jistrieħu fuqha l-intimati ma kien hemm l-ebda kondizzjoni kuntrattwali li tipprojbixxi bini in eċċess ta' ċertu għoli. L-azzjoni tal-attur kienet ibbażata fuq il-preġudizzju enormi li qal li sofra minħabba aġir abbużiv u illegali tal-konvenut, li allegatament eċċeda l-għoli permissibbli mir-regolamenti tal-ippjanar. Apparti minn hekk,

[32] Ara x-xhieda tal-Perit Censu Galea f'paġni 38-40.
[33] Ara r-ritratti tal-*washroom* u tal-bejt tal-Blokka f'Vol I, f'paġni 121-128 u 159-161.

f'dik il-kawża kien hemm dubji rigward jekk il-konvenut kienx attwalment eċċeda l-għoli permess, u l-awtorità kompetenti kienet fil-fatt qieset li l-iżvilupp kien fil-limiti tal-permess mogħti minnha.

39. B'hekk il-kawża sopraċċitata m'hijiex ta' rilevanza hawn. Lanqas ma hu meħtieġ li s-soċjetà attriċi turi li sofriet preġudizzju meta hemm prova li l-kondizzjoni enfitewtika ġiet miksura.

40. Fid-dawl ta' dan kollu, l-argument tal-intimati qiegħed jiġi miċħud.

Parti deċiżiva

Għaldaqstant, din il-qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-konvenuti u qiegħda:-

a. tiddikjara illi fir-rigward tal-Appartament, japplikaw il-kundizzjonijiet kollha tal- kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tat-2 ta' Awwissu 1965 kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, inkluż il-kondizzjoni li tiddisponi l-bini ma jistax ikun għoli iktar minn żewġ sulari mil-livell tat-triq u ma jistax jeċċedi l-għoli ta' sebgħa u għoxrin (27) pied;

b. tiddikjara li l-intimati wettqu kostruzzjoni fuq il-bejt tal-Blokka bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-imsemmi kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1965 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino kif sussegwentement emendat bil-kuntratt tal-25 ta' Frar 1966 fl-atti tan- Nutar Dottor Paul Pullicino;

c. tordna lill-intimati sabiex, taħt is-sorveljanza tal-perit Michael Lanfranco maħtur minn din il-qorti għal dan l-iskop, dawn ineħħu kwalsiasi kostruzzjoni fuq il-bejt tal-Blokka li saret bi ksur tal-kondizzjonijiet hawn fuq imsemmija, u dana fi żmien sitt (6) xhur mid-data ta' din is-sentenza, liema żmien jista' jiġġedded biss skont l-artikolu 106 tal-Kap. 12; u

d. tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, f'każ li l-intimati jonqsu milli jottemporaw mat-tali ordni fiż-żmien stipulat hekk kif jista' potenzjalment jiġġedded skont l-artikolu 106 tal-Kap. 12, ir-rikorrenti jeżegwixxu t-tali xogħlijiet meħtieġa taħt is-sorveljanza tal-perit Michael Lanfranco nnominat minn din il-qorti għal dan l-iskop, u dan bi spejjeż tal-intimati.

L-ispejjeż tal-kawża, inkluż dawk tal-ittra uffiċjali b'numru 282/10 tad-29 ta' Jannar 2010, dawk relatati mal-ewwel u ż-żewġ eċċezzjonijiet, kif ukoll dawk tal-perit maħtur, jitħallsu mill-intimati.

Henri Mizzi
Imħallef

Tristan Duca
Deputat Reġistratur