27 ta' Mejju, 1991

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.

Michelangelo Bond

versus

Carmelo Mangion u Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Camilleri Galea

Interess ġuridiku – Dritt litiġjuż – Responsabilità ta' Perit u Bennej – Kolpa – Ordni Pubbliku – Enfitewsi temporanja

Fost ir-rekwiżiti tal-interess ġuridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali, ċjoè dak li Mortara jiddefinixxi bħala. "La utilità finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e violazione di un diritto". Jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha jew jekk ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta.

Ir-responsabilità tal-bennej u tal-perit hija regolata mill-artikolu 1732 tal-Kapitolu 16, liema artikolu ma jikkontemplax presunzjoni ta' responsabilità "juris et de jure" kontra l-bennej u l-perit, iżda f'kull każ għandha tiġi pruvata kontra tagħhom il-kolpa. L-azzjoni kontra l-perit u bl-bennej hija ta' ordni pubbliku, u għalhekk tispetta mhux biss lil min ikun tahom l-inkarigu iżda wkoll lis-suċċessuri fit-titolu tiegħu. Id-dritt ta' azzjoni diretta mis-subenfitewta kontra l-bennej u l-perit hu radikat fin-natura tal-azzjoni stess billi hi ta' ordni pubbliku.

Il-Qorti: – Rat iċ-ċitazzjoni tal-attur preżentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li biha premessi d-dikjarazzjonijiet kollha neċessarji u mogħtija l-provvedimenti kollha opportuni;

Peress illi b'kuntratt tal-ħdax (11) ta' Diċembru, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar l-imsemmi Michelangelo

Bond xtara mingħand il-konvenut Carmelo Mangion garage u meżżanin sovrappost għalih, it-tnejn bla numru u isem – u illi llum iġibu rispettivament l-isem "Dolphin Garage" u "St. Joseph House" – f'Liedna Street, Fgura, in stat ta' kostruzzjoni;

U peress illi l-imsemmija garage u meżżanin inbnew mill-konvenut Mangion u taħt id-direzzjoni tal-konvenut Camilleri Galea;

U peress illi l-imsemmija garage u meżżanin wara ċertu żmien illi tlestew bdew juru ħsarat derivanti minn kostruzzjoni ħażina u anke qed jimminaċċjaw rovina a dannu ta' l-attur nomine, kif jirriżulta mir-relazzjoni peritali ta' l-Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph G. Huntingford;

U peress illi l-konvenuti responsabbli għal din il-kostruzzjoni, m'għamlu xejn biex il-ħsara in kwistjoni tiġi riparata u dan nonostante illi l-konvenut Mangion ipprometta diversi drabi illi sejjer jirriparà;

Talab li l-konvenuti għar-raġunijiet premessi (1) jiġu minn din il-Qorti dikjarati responsabbli tal-ħsarat subiti mill-garage u meżżanin fuq imsemmija u ta' dawk minaċċjati; (2) l-istess konvenuti jiġu kkundannati minn din il-Qorti sabiex fi żmien qasir u perentorju jagħmlu x-xogħol kollu neċessarju sabiex jiġu riparati d-danni subiti u jiġu evitati danni oħra futuri u konsegwenzjali, u dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominand; u (3) in difett l-attur jiġi awtorizzat minn din il-Qorti illi jagħmel huwa stess ix-xogħlijiet fuq indikati a spejjeż ta' l-istess konvenuti, taħt id-direzzjoni ta' l-istess perit nominand;

Omissis;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Arkitett u Inġinier Ċivili Joseph Camilleri Galea illi d-domandi tal-attur nomine ma jistgħux iseħħu fil-konfront tal-eċċipjent billi d-danni u/jew ħsarat lamentati mill-attur nomine ma ġewx kaġunati minħabba xi aġir jew nuqqas jew negliġenza da parti tiegħu; Salvi eċċezzjonijiet oħra;

Omissis;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenut Carmelo Mangion illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri;

Omissis;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li fiha eċċepew illi t-talba attriċi ma tistax tiġi sostnuta in kwantu tolqot il-garage "Dolphin" Liedna Street, Fgura, sottopost għal beni tal-attur stante li dan il-garage ġie mibjugħ;

Rat ukoll in-nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri oħra ta' l-istess konvenuti li biha eċċepew illi l-ġudizzju mhux integru stante li l-fond ***de quo*** ġie mogħti b'ċens temporanju;

Rat is-sentenza tal-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-30 ta' Settembru 1985 li biha, filwaqt li rrespinġiet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, laqgħet it-talbiet attriċi kwantu għall-ewwel talba fil-konfront tal-konvenuti kollha b'dan però li fil-konfront tal-Arkitett Camilleri Galea r-responsabilità tiegħu hija ċirkoskritta għall-fatt li huwa ma rtirax il-permessi tal-bini u

għalhekk għandu jbati l-ispejjeż tiegħu tal-kawża; laqgħet it-talbiet l-oħrajn attriċi kontra l-konvenuti aħwa Mangion b'dan li pprefiġġitilhom terminu ta' erba' (4) xhur mill-lum sabiex jagħmlu x-xogħol kollu meħtieġ ta' tiswija kif indikat fir-relazzjoni peritali taħt id-direzzjoni tal-istess perit Joseph Ellul Vincenti; u fin-nuqqas li jagħmlu dan, l-attur ikun espressament awtorizzat illi jagħmel ix-xogħlijiet kollha meħtieġa hu – a spejjeż però tal-konvenuti Mangion u taħt id-direzzjoni wkoll tal-Arkitett Joseph Ellul Vincenti. L-ispejjeż kollha ġudizzjarji jkunu a karigu tal-konvenuti Mangion, salv dawk relativi għall-konvenut Arkitett Joseph Camilleri Galea li jibqgħu a karigu tiegħu esklussivament;

Omissis;

Il-Qorti tal-Appell rat in-nota tal-appell tal-konvenuti George, Joseph, Alfred u Mary Fenech aħwa Mangion li biha interponew appell mis-sentenza tal-ewwel Onorabbli Qorti u l-petizzjoni tal-appell tagħhom li biha talbu li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur appellat;

Rat ir-risposta tal-appell tal-attur li biha ta r-raġunijiet tiegħu għala l-appell għandu jiġi respint bl-ispejjeż kontra il-konvenuti appellanti;

Rat l-atti kollha tal-kawża u d-dokumenti eżebiti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Ikkunsidrat:

L-appellanti qed jissottomettu illi l-eċċezzjoni tagħhom għandha tiftiehem fis-sens illi darba li l-attur appellat ittrasferixxa l-fondi in kwistjoni huwa rrenda inesegwibbli eventwali sentenza favur tiegħu u għalhekk fil-mori tal-ġudizzju ġie mingħajr interess ġuridiku biex ikompli l-azzjoni. L-appellanti żiedu jgħidu ukoll illi t-terzi persuni lil xtraw mingħand l-attur infurmawhom illi m'humiex disposti li jħallu lil ħadd jidħol fil-proprjetà tagħhom biex jesegwixxi xogħlijiet;

Illi kif irriżulta mill-atti proċesswali, l-attur, permezz ta' att pubbliku tal-14 ta' Ottubru, 1974, u għalhekk qabel ma istitwixxa il-kawża odjerna, kien ikkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja il-fond f'Liedna Street, Fgura u li llum jismu St. Joseph House u li hu mertu ta' din il-kawża. Jirriżulta ukoll li sussegwentement u ċjoè fid-29 ta' Ottubru, 1979 u għalhekk fil-mori ta' din il-kawża huwa biegħ il-garage wkoll mertu ta' din il-kawża. Ma jirriżultax mill-kopji tal-kuntratti eżebiti li ġie wkoll trasferit xi dritt litiġjuż u del resto fir-rigward ta' l-ewwel wieħed minn dawn iż-żewġ kuntratti din il-kawża kienet għadha ma bdietx;

L-appellanti jargumentaw illi b'dawn it-trasferimenti ġie nieqes fl-attur appellat dak l-interess ġuridiku talvolta neċessarju biex ikompli b'din il-kawża u għalhekk is-sentenza appellata għandha tiġi revokata;

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma ta' din il-Qorti il-pożizzjoni legali li għandha tirregola din il-vertenza hija kif ġej:

Kwantu jirrigwarda il-garage: il-fatt li mat-trasferiment tal-istess fil-mori tal-kawża ma ġiex ukoll trasferit id-dritt litiġjuż mertu ta' din il-kawża ifisser li l-akkwirent illum m'huwiex leġittimu kontradittur tal-konvenuti f'din il-kawża iżda ma jfissirx li l-attur **neċessarjament** jibqagħlu viġenti d-dritt li jkompli b'din il-kawża għaliex jekk fil-mori tagħha jiġi nieqes l-interess ġuridiku huwa ma jistax jkompliha;

Illi fost ir-rekwiżiti tal-interess ġuridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali, ċjoè dak li l-Mortara (Vol. II, p. 588) jiddefinixxi bħala "*La utilità finale della domanda giudiziale sul tema dell'asserita esistenza e violazione di un diritto.*" Bħala konsegwenza ta' dan, jekk l-azzjoni tkun inkapaċi li tipproduċi riżultat vantaġġjuż jew utili għal min jipproponiha jew jekk dan ir-riżultat, jew sentenza, ma jkunx jista' jiġi użufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tiġi protetta.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, bit-trasferiment imsemmi tal-garage, l-attur żvesta ruħu minn kull interess ġuridiku talvolta neċessarju biex ikun jista' jkompli din il-kawża u ma jiswewx l-argumenti li ġab li bit-trasferiment xorta baqagħlu obbligazzjonijiet vis-a-vis l-akkwirent għax dan hu argument li hu ibbażat fuq l-ipotetiku u l-ipotetiku ma jinkwadrax ruħu fl-element tal-attwalità tal-interess;

Għalhekk kwantu jirrigwarda il-garage imsemmi ser jiġi dikjarat li bit-trasferimenti imsemmi l-attur appellat żvesta ruħu mill-interess ġuridiku biex ikun jista' jkompli din il-kawża in kwantu tirrigwarda l-istess garage;

Kwantu jirrigwarda St. Joseph House:

Il-posizzjoni legali, fil-fehma ta' din il-Qorti trid tiġi studjata minn żewġ aspetti u ċjoè:

a) mill-aspett tan-natura tal-azzjoni li tagħti l-liġi kontra il-bennej u/jew il-perit arkitett;

b) mill-aspett tal-konsegwenzi legali kif inhi l-liġi illum f'każ ta' konċessjoni enfitewtika temporanja.

Ikkunsidrat fuq l-ewwel aspett:

Ir-responsabilità tal-bennej u tal-perit hija regolata mill-artikolu 1732 tal-Kodiċi Ċivili. Din id-disposizzjoni hija simili ħafna kemm għall-artikolu 1639 tal-Kodiċi Ċivili Taljan kif ukoll għall-artikolu 1792 ta' dak Franċiż. Dan l-artikolu ma jikkontemplax preżunzjoni ta' responsabilità "*juris et de jure*" kontra l-imprenditur u l-arkitett iżda f'kull każ għandha tiġi pruvata kontra tagħhom il-kolpa, u liema xorta u grad ta' kolpa. Il-kwistjoni li ġieli qamet fid-dottrina u anki fil-qrati hija jekk l-imprenditur u l-arkitett humiex azzjonabbli biss minn min ikun tahom l-inkarigu jew jekk l-istess azzjoni hiex ukoll a disposizzjoni tas-suċċessuri fit-titolu tiegħu u għalhekk mill-akkwirent f'każ ta' trasferiment tad-dritt ta' proprjetà. Il-kwistjoni jidher li qamet l-ewwel darba fil-Qrati tagħna in re Grixti vs Scicluna deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili per G. Pullicino J. fil-31 ta' Jannar, 1902, ċitata b'approvazzjoni minn din il-Qorti in re Aquilina vs Sciortino et (5/12/55) fejn il-Qorti fuq l-awtorità ta' l-Aubry et Rau qalet illi "*La loro responsabilità è stabbilita per motivi di ordine pubblico, e non è coperta dalla scienza od acquiescenza del committente in riguardo alle irregolarità commesse quando queste sono tali da pericolare la solidità dell'edifizio.*" Dan hu importanti għaliex jekk din l-azzjoni hija

ta' ordni pubbliku, kif din il-Qorti tara li hi, tispetta wkoll lill-akkwirent;

Fid-Digesto Italiano, Vol. III, Parte Seconda, p. 100 wara rassegna twila ta' awturi Taljani kif ukoll Franċiżi insibu dan li ġej: "*La disposizione infatti dell'articolo 1639 è una disposizione d'ordine pubblico, di responsabbilità in ordine alla costruzione degli edifici e delle opere notabili. È quindi, a nostro avviso, una disposzione, più che altro, in rem scripta, e che trova più presto la sua causa nella tutela generale e dell'ordine pubblico, che non nei meri rapporti personali tra il locatore e il conduttore dell'opera. E così essendo ci sembra che non si possa pretendere la cessione nominativamente fatta di tale azione, perchè l'acquisitore la possa esercitare. Non è qui il caso di un patto su cui si possa discutere se sia piuttosto reale che personale. Qui la responsabbilità nasce direttamente dalla legge a favore dell'edifizio dell'opera notabile costrutta, indipendentemente dal vedere se sia proposta da chi contrattò coll'imprenditore direttamente o da chi acquistò l'edificio da costui costrutto per un altro. Quell'azione è un accessorio della vendita dell'edifizio e quindi si intende de iure concessa ed aperta a favore anche dell'acquisitore, il quale deve essere al riguardo, sempre nei limiti del decennio* (fl-Italija il-perijodu stabbilit għall-eżerċizzju ta' din l-azzjoni skond dak l-artikolu kien ta' għaxar snin) *gli stessi diritti del suo venditore o dante causa;*"

Hekk ukoll il-Laurent (Princ. Dto. Civ. Vol. XXVI p.25) jgħid: "*la vita di coloro che abiteranno l'edificio sarà in pericolo, e quindi si trova in causa l'ordine pubblico. Il chè è decisivo;*"

Hekk ukoll iddeċidiet il-Kassazzjoni Taljana fis-sentenza tagħha riportata in sunto fil-Fadda, Gpza. Cod. Civ, para, 24:

"La responsabbiltà del costruttore di edifici o di altre opere notabili è di ordine pubblico, e perciò va determinata obiettivamente con esclusivo riguardo alla natura dell'opera e con assoluta astrazione dagli accordi che siano eventualmente intervenuti o dalle dichiarazioni che il committente abbia fatto prima della costruzione in ordine al carattere più o meno duraturo dell'opera stessa..."

Hekk ukoll fin-Noti tal-Prof. Caruana Galizia (p. 765) insibu: "*It is to be noted, however, that the responsibility of the architect and of the contractor is regarded by jurists as indivisible and as of public policy, so that it cannot be derogated from, because the solidarity of buildings is required in the interests of the public.*"

Minn dan kollu toħroġ l-ewwel konklużjoni ġuridika u loġika, ċjoè, li dak kollu li qalet l-ewwel Onorabbili Qorti dwar il-konsegwenzi tan-nuqqas ta' ċessjoni ta' dritt litiġjuż lis-subenfitewta tal-meżżanin huwa *toto coelo* irrilevanti għax fl-isfera legali li tirregola il-materja in kwistjoni d-dritt ta' azzjoni diretta mis-subenfitewta kontra l-bennej u/jew l-arkitett hu radikat fin-natura tal-azzjoni stess billi hi ta' ordni pubbliku. Anzi jista' jingħad li jekk ċertament hemm xi ħadd li għandu dritt ta' azzjoni kontra l-konvenuti din hija proprjament is-subenfitewta;

Stabbilit dan, u konfermat illi s-subenfitewta mhux biss ma istitwietx kawża hi w anqas daħlet f'din, anzi skond l-appellanti m'hix interessata u m'hux preparata li tħalli jsiru xogħlijiet fil-meżżanin tagħha, allegazzjoni din li ma ġietx sostnuta b'xi provi anzi hija miċħuda mill-appellat fir-risposta tal-appell, wieħed ovvjament irid jikkunsidra jekk l-attur li wara kollox kien hu

li kkommissjona lill-aventi kawża tal-konvenuti appellanti tilifx id-dritt ta' azzjoni bit-trasferiment imsemmi;

Fil-fehma ta' din il-Qorti, stante in-natura tal-azzjoni stess spjegata aktar 'il fuq, dan id-dritt ma jistax jingħad li tilfu bħala konsegwenza tat-trasferiment, però jibqa' neċessarju l-interess ġuridiku għax kif ingħad rewkiżit imprexindibbli ta' kull azzjoni hu l-interess f'min jipproponiha;

Hawn jidħol it-tieni aspett ċjoè dak tar-relazzjoni speċjali li teżisti bejn id-direttarju u l-enfitewta f'enfitewsi temporanja;

M'hemmx kwistjoni li l-istitut ta' enfitewsi fil-liġi tagħna, istitut antik, m'huwiex regolat bl-istess mod identiku ta' kif hu regolat f'leġislazzjonijiet oħrajn fejn almenu f'ċerti rispetti jidher li kellu żvilupp differenti u wieħed irid iħares lejn id-disposizzjonijiet espressi tal-liġi tagħna in materja.

Omissis;

Jiġifieri, qed jingħad illi dak li setgħu qalu kummentaturi ta' leġislazzjonijiet barranin, mhux biss jista' jkun bażat fuq testi ta' liġi differenti minn tagħna, imma jista' jkun kondizzjonat mill-fatt li dawk il-kommentaturi kellhom quddiem għajnejhom l-istitut tal-enfitewsi fl-ewwel u l-eqdem stat ta' żvilupp tiegħu u distakkat għalhekk minn żviluppi oħra aktar viċin lejn żmienna.

Issa, skond il-liġi tagħna iċ-ċenswalist għandu jżomm u fiż-żmien li jmiss irodd il-fond, fi stat tajjeb. Dan l-obbligu hu wkoll ripetut fil-kuntratt li jirregola l-konċessjoni enfitewtika f'dan il-każ. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħna tal-15 ta' Mejju,

1984 in re C. Sapienza vs E. Aquilina id-disposizzjoni relativa tal-liġi turi li l-padrun dirett għandu azzjoni kontra l-enfitewta anke fil-kors ta' l-enfitewsi biex jikkonstrinġih li jovvja għal kawżi ta' deterjorament tal-fond u għalhekk barra mill-obbligu li jgawdi l-fond *uti bonus pater familias*, l-enfitewta għandu wkoll l-obbligu li jipprovdi għall-konservazzjoni tal-fond billi jieħu ħsieb jagħmel ir-riparazzjonijiet kollha neċessarji biex ma jħallix il-fond jiddeterjora;

Il-padrun dirett għandu wkoll l-obbligu li jiggarantixxi l-fond konċess in enfitewsi kontra vizzji latenti;

Skond il-liġi, ukoll, l-enfitewsi, tinħall ***ipso jure*** jekk il-fond jinqered kollu kemm hu b'aċċident u jekk jinqered biċċa mill-fond, u l-biċċa li tibqa' ma tkunx tista' tagħti renta daqs iċ-ċens, huwa l-enfitewta li jista' jitlob li tinħall l-enfitewsi u mhux il-padrun dirett għalkemm huwa veru wkoll li dan jista' jsofri tnaqqis fil-canone.

Bil-liġi wkoll il-padruna dirett jista' wkoll jitlob li jħoll l-enfitewsi u li jintradd lilu l-fond bil-miljoramenti, kif ukoll it-tiswija tal-ħsarat, kif anki jitlob iċ-ċens skadut jekk il-fond ikun tgħarraq ħafna u l-enfitewta ma jippruvax li dan ġara mingħajr ħtija tiegħu;

Fuq kollox, però, skond il-liġi tagħna hu dmir tal-enfitewta li jesegwixxi kull obbligu li skond il-liġi għandhom is-sidien ta' bini jew ta' raba b'dan illi jekk għall-esekuzzjoni ta' dan l-obbligu tkun meħtieġa spiża kbira, u l-enfitewsi tkun għal żmien, il-Qorti tista', fuq talba tal-enfitewta, iġġiegħel lill-padrun dirett joħroġ sehem minn din l-ispiża, skond ma jkunu l-pattijiet ta' l-enfitewsi, iż-żmien li jkun baqa' biex tispiċċa, is-somma taċ-ċens, u

ċirkustanzi oħra tal-każ. Din id-disposizzjoni tal-liġi kif ser jiġi spjegat hija ta' importanza fundamentali għas-soluzzjoni ta' dan il-każ peress li l-obbligu li jsir dak li hemm bżonn huwa mixħut fuq l-enfitewta u mhux fuq il-padrun dirett li jista' jiġi biss ordnat mill-Qorti jikkontribwixxi għar-riparazzjonijiet straordinarji li jkunu meħtieġa;

Sakemm ġie promulgat l-Att XXIII tal-1979 id-direttarju kellu ukoll id-dritt li jirriprendi il-pussess tal-fond hekk kif appena kien jiskadi ż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika. Dan id-dritt illum spiċċa fil-każijiet kontemplati fl-istess att u mhux biss anzi l-ex-enfitewta issa għandu d-dritt li jibqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera bil-kera stabbilit fl-istess Att u taħt dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skond kif il-Bord tal-Kera jidhirlu xieraq;

Issa bħala fatt jirriżulta li għalkemm l-attur appellat, li kien diġà ilu sentejn li ittrasferixxa il-mezzanin lil terzi, fir-risposta tal-appell tiegħu jinsisti li huwa kien kostrett jistitwixxi dawn il-proċeduri fuq insistenza tal-enfitewta, ma ġa ebda prova dwar dan anki wara li l-appellanti allegaw li l-enfitewta ma kenitx ser tippermetti tiswijiet. Jirriżulta wkoll li għalkemm m'hemmx dubju illi d-difetti imsemmija fir-relazzjoni tal-perit tekniku u preċedentement fir-rapport tal-A.I.C. Huntingford ilhom manifesti almenu għal dawn l-aħħar ħmistax-il sena u l-konċessjoni enfitewtika tiskadi f'Ottubru ta' din is-sena, l-attur ma ġabx prova li l-enfitewta interpellatu biex jeffettwa xi riparazzjonijiet. Anqas ma jirriżulta li l-akkwirent tal-garage mibjugħ mill-attur nomine fil-mori ta' din il-kawża ressaq xi ilment jew istitwixxa xi azzjoni kontra tiegħu minħabba id-difetti imsemmija. Irriżulta wkoll li għalkemm il-perit Huntingford fl-1976 qal fir-rapport tiegħu li l-fond kien fil-periklu li jiġġarraf

u l-istess qal il-perit tekniku nominat mill-Qorti J. Ellul Vincenti fir-relazzjoni, għadu ma ġġarrafx. Anqas ma hemm prova li f'għeluq iż-żmien tal-enfitewsi din ser tiġi konvertita f'lokazzjoni għax wara kollox jekk dan javverax ruħu jew le jiddependi mill-volontà tal-enfitewta u mhux mill-attur u fuq dan din il-Qorti ma tistax tiġbed konklużjonijiet speċjalment meta si tratta ta' fond b'difetti strutturali serji bħal f'dal każ. Għalhekk ċertament qegħdin f'kamp fejn l-ipotetiku jispikka ħafna aktar mir-rejaltà, però dan ma jeliminax ir-rejaltà, liema rejaltà illum tikkonsisti f'żewġ fatturi, ċjoè, il-fattur li l-fond għandu difetti strutturali serji u għalkemm għadu ma ġġarrafx ma jistax jingħad li bit-trapass taż-żmien il-periklu konstatat mill-perit tèkniku spiċċa u l-fattur l-ieħor li sallum il-fond in kwistjoni għadu miżmum b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja minn terz li m'hix fil-kawża u min kellu u għad għandu mhux biss l'obbligu fil-liġi li jagħmel ir-riparazzjonijiet meħtieġa, ċjoè, l-istess sub-enfitewta mhux biss ma jirriżulta li għamel xejn iżda anqas jirriżulta li interpella lill-attur biex joħroġ parti mill-ispejjeż f'liema każ l-attur appellat kien ikollu dritt jgħajjat fil-kawża istitwita kontrih lill-bennej u lill-arkitett u anqas ma intentat kawża hi kontra l-bennej u/jew l-arkitett. Fi kliem ieħor, dak li jmissu sar mhux li l-attur meta kien diġà ikkonċeda l-fond b'enfitewsi perpetwa u għalhekk kien diġà svesta ruħu mhux biss mill-pussess iżda anki mid-disponibilità u l-użu tal-fond jistitwixxi kawża hu kontra l-bennej u/jew l-arkitett iżda se mai li jiddefendi ruħu kemm kontra l-enfitewta kif ukoll kontra l-bennej u/jew l-arkitett jekk u meta jiġi ċitat biex joħroġ parti mill-ispejjeż neċessarji biex tissewwa l-ħsara;

Għalhekk din il-Qorti hi tal-ferma opinjoni illi jekk wara li kien diġà ikkonċeda l-fond in enfitewsi temporanja l-attur induna li fil-fond żviluppaw difetti strutturali serji li

manifestament kienu qed jipperikulaw li jikkrolla liema difetti kienu attribwibbli għan-nuqqasijiet tal-bennej u/jew l-arkitett kellu mhux jassumi r-responsabilitajiet li mhux mixħuta fuqu mill-liġi iżda jekk l-enfitewta kienet qed tinsisti miegħu li kien hemm bżonn isir xi ħaġa javżaha li min kellu interess ġuridiku li jistitwixxi kawża kienet l-enfitewta stess li kellha fuqha l-obbligi imsemmija fosthom li tagħmel ir-riparazzjonijiet anki straordinarji u mhux l-attur. Kien ikun differenti il-każ kieku il-fond safa' distrutt, però, dan ma ġarax fil-każ preżenti. Kien ukoll ikun differenti il-każ kieku l-enfitewta fittxitu hi a bażi ta' garanzija dwar vizzji latenti iżda dan ma jirriżultax li sar. Għalhekk l-unika konklużjoni li tista' tasal għaliha din il-Qorti hija li fl-attur appellat ġie nieqes l-interess ġuridiku meta ittrasferixxa l-fond in enfitewsi temporanja u għalhekk kwantu jirrigwarda il-meżżanin ma setax jistitwixxi l-kawża odjerna;

Għal dawn il-motivi, għalhekk tiddisponi mill-appell billi tilqa' l-istess u konsegwentement filwaqt li tirrevoka s-sentenza appellata tilqa' ż-żewġ eċċezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti u għalhekk tillibera l-konvenuti appellanti mill-osservanza tal-ġudizzju. L-ispejjeż ta' l-appell, minħabba l-komplessità legali involuta jiġu sopportati kwantu għal terz mill-appellanti u żewġ tersi mill-appellati.