QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM L-24 T'OTTUBRU 2019

Kawża Numru: 7

Rik. Ġur. 476/2009 RGM

Santumas Shareholdings plc.

vs.

C & M Contractors Limited (C30803)
u
b'digriet tad-29 t'Ottubru, 2015 gew kjamati in kawza

Joseph u Francis Schembri

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ġuramentat tas-soċjetà attriċi** li permezz tiegħu ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat il-11 ta' Dicembru, 1978 s-socjeta` Marsascala Developments Limited (illum amalgamata mas-socjeta` rikorrenti) inter alia ttrasferixxa b'titolu ta' enfitewsi l-plot immarkat "b" f'San Tommaso Estate Marsascala kif ahjar deskritt fl-istess kuntratt (Dok A).

2. Illi skont l-istess kuntratt l-enfitewta kellu obbligu: "the grantees undertake to submit to the grantors plans of works for the construction and completion of a villa and garage which are to be erected on the said plot as per plans and specifications, so that the nature of the development is not spoiled".

3. Illi skont l-istess kuntratt gie miftiehem li "after the completion of the buildings, if the grantees intend to make and [recte: any] structural additional alterations, or to erect any new construction, they should before commencing works:

(a) Give notice to grantors of their intention;

(b) Submit to grantors appropriate plans;

(c) Obtain at their own expense the approval of the grantor's architects who shall be empowered to supervise and direct the works at grantors expense.

4. Illi s-socjeta` konvenuta kienet akkwistat l-istess art b'titolu ta' emfitewsi u suggett ghall-istess kundizzjonijiet stipulati fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (Dok A).

5. Illi s-socjeta` konvenuta naqset li tagixxi skont l-istess kuntratt billi bniet appartamenti minflok villa u garage u naqset li taghti pjanti u jesegwixxu x-xoghol taht is-supervizjoni tal-periti tas-socjeta` rikorrenti.

   Ghaldaqstant s-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti:

i. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta naqset li tagixxi kif kienet obligata li tagixxi skont il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 11 ta' Dicembru 1973 (Dok A) billi naqset li taghti kopji ta' pjanti u xoghol ghal kostruzzjoni ta' villa u garage, u naqset li taghti notifika tal-intenzjoni taghhom li jaghmlu alterazzjonijiet strutturali u naqset li tassikura li l-periti tas-socjeta` rikorrenti jaghmlu s-supervizjoni tax-xoghol strutturali.

ii. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta sabiex tidemolixxi kull struttura li inbena b'vjolazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-itra datat 23 ta' Frar, 2009 kontra s-socjeta` konvenuta ingjunta ghas-subizzjoni.

Rat **ir-risposta ġuramentata tas-soċjetà C & M Contractors Limited** fejn jingħad kif ġej:

1. Illi preliminarjament is-socjeta' attrici m'ghandhiex interess guridiku biex tintavola din l-azzjoni stante illi Marsascala Development Limited (C141) giet *struck off* mir-Registratur tas-socjetajiet fil-15 ta' Dicembru, 1989, biex b'hekk Santumas Shareholdings Plc m'ghandhiex ir-rappreżentanza ta' l-istess socjeta' inezistenti u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ghax l-atturi ghandhom karenza ta' interess guridiku.

2. Illi s-socjeta attrici qatt ma setghet takkwista u m'akkwistatx id-drittijiet personali u residwali ta' l-istess socjeta' Marsascala Development Limited bl-amalgamazzjoni ma' Santumas Shareholdings Limited u l-unika haga illi hija akkwistat kienu d-drittijiet reali bhal ma hu d-dritt biex tigbor ic-cens li kien ghadu veljanti fuq il-proprjeta' in kwistjoni u ghalhekk ghal din ir-raguni, ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju ghax m'ghandhomx l-ebda relazzjoni guridika ma l-konvenut u l-atturi m'ghandhom l-ebda interess guridiku biex jippromwovu din l-azzjoni.

3. Illi d-drittijiet personali li talvolta kellha Marsascala Development Limited, dawk spiccaw malli l-istess socjeta' giet *struck off* mir-Registru tas-Socjetajiet u ghalhekk is-socjeta' attrici m'ghandhiex *locus standi* fil-proceduri odjerni u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll, il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Illi bla pregudizzju ghal premess, it-talbiet attrici huma ineffikaci in konfront ta' terzi ossia s-socjeta' konvenuta minhabba illi dawn il-pretizi drittijiet ma gewx indikati fin-nota ta' l-insinwa kif jirrizulta mill-istess nota u/jew nota ipotekarja tal-kuntratt tal-11 ta' Dicembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, hawn anness u mmarkat bhala Dok. CM1 u ghaddew aktar minn 30 sena mill-iskrizzjoni ta' din in-nota u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi illiberat mill-osservanza tal-gudizzju.

5. Illi wkoll l-azzjoni odjerna hija estinta bil-moghdija tal-perijodu preskrittiv a tenur ta' l-Artikolu 481(1) u 483 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u/jew li l-istess drittijiet gew akkwistati mis-socjeta' konvenuta u l-ante kawza taghha a tenur tal-preskrizzjoni akkwizittiva kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li ghaddew

aktar minn 30 sena mill-akkwist originali u aktar minn 10 snin minn meta l-proprjeta giet trasferita lil terzi.

6. Illi l-azzjoni hija estinta wkoll ghaliex ma jirrizultax ghal terzi mir-Registru Pubbliku tali limitazzjonijiet pretizi b'din ic-citazzjoni odjerna u ghaddew iktar minn tletin sena mill-kuntratt tal-11 ta' Dicembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat peress illi din ic-citazzjoni odjerna giet intavolata fit-18 ta' Mejju, 2009 u ghalhekk ghal din ir-raguni wkoll, l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

7. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal premess kwalsijasi obbligu kien personali fuq Girgor Schembri u Joseph Gatt u mhux l-aventi kawza minnhom stante illi kien dritt u obbligu personali u mhux reali li fi kwalunkwe kaz huwa estint bit-trapass taz-zmien.

8. Illi dan ic-cens annwu u perpetwu gravanti l-fondi in kwistjoni gie mifdi kontrattwalment bi ftehim bejn l-ante kawza ta' l-intimati u r-rikorrenti biex b'hekk ic-cens u sub-cens annwu u perpetwu imposti fuq il-proprjeta' in kwistjoni b'kuntratt tad-9 ta' Dicembru, 1999, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala Dok. CM2 kif korrett b'kuntratt tas-26 ta' Settembru, 2006, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala Dok. CM3, biex b'hekk il-kondizzjonijiet li talvolta setghu gew negozjati bejn il-kontrajenti originali m'ghandhomx jibqghu jissustissu stante illi l-fidi tac-cens li sar igib l-abrogazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kollha bhala konsegwenza diretta u necessarja tal-fidi tac-cens miftehma bejn il-partijiet partikolarment meta dawn ma jinkombux fuq drittijiet reali imma saru ghal skopijiet ta' pjanifikazzjoni.

9. Illi l-iskop ta' klawsola 4 fil-kuntratt tal-11 ta' Dicembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, ma kienx biex jillimita l-kostruzzjoni ta' xi tip ta' proprjeta' fl-arja in kwistjoni, ghaliex il-limitazzjonijiet huma espressi fl-Artikolu 9 ta' l-istess kuntratt fuq imsemmi imma biex in-natura ta' l-izvilupp illi kellu jsir fil-Bajja ta' San Tumas ma tigix mgharrqa gja la darba dak iz-zmien skond il-pjan regolatur, dik l-arja kienet ghal bini ta' vilel. Effettivament, fl-arja in kwistjoni ma hemm l-ebda villa mibnija imma blokki ta' appartamenti kif bena l-konvenut u ghalhekk m'hemm xejn li jista' jigi mgharraq ghax dak li nbena, nbena bhal blokok ezistenti bil-permessi necessarji tal-MEPA u skond il-Ligi.

10. Illi ghalhekk skond il-pjan regolatur vigenti mahrug mill-MEPA, ma jistghux jinbnew vilel fl-arja in kwistjoni imma blokok ta' appartamenti. Ghalhekk, kienet ghal din ir-raguni, l-iskop principali ta' xi restrizzjoni pretiza mill-ante kawza ta' l-atturi li giet imposta biex jigu sodisfatti l-kundizzjonijiet imposti mill-MEPA dak iz-zmien PAPB koncernanti l-

hrug tal-permessi tal-bini u ghalhekk ma jaghmilx sens illi fl-akkwati fejn kienet sitwata l-art *de quo* skond il-pjan regolatur vigenti dak iz-zmien, il-permessi kienu qed jinghataw u johorgu ghal kostruzzjoni ta' vilel biss, din ghandha tibqa' tissustissi imma dak kollu tbiddel ghax issa fuq l-art in kwistjoni blokok ta' appartamenti jistghu jinbnew u ghalhekk, bir-redenzjoni tac-cens fuq imsemmi, din il-kundizzjoni ma setghetx tibqa' iktar issehh, ghax kienet intiza ghar-regolamenti tal-PAPB ezistenti fl-1978 u dan kif del resto gie deciz fil-kawza *Joseph Coleiro noe vs. Maria Felicita Cremona* – deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987. Skond dik is-sentenza, dawk il-kundizzjonijiet imposti rigwardanti l-hrug tal-permessi tal-bini huma konsidrati mifdija u ma baqghux iktar isehhu.

11. Illi in oltre' l-konvenut odjern akkwista l-proprjeta' in kwistjoni b'kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007, fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument CM4 minghand Joseph u Frances Schembri **libera u franka** u li minn naha taghhom akkwistaw minghand Joseph Gatt, l-istess proprjeta', b'kuntratt tat-18 ta' Lulju, 1980 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bhala Dok. CM5 u att korrettorju iehor tat-18 ta' Settembru, 2006, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bhala Dok. CM6.

12. Illi a tenur ta' klawsola 4 ta' l-istess kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007, fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, il-vendituri ggarantew il-proprjeta' in kwistjoni bhala libera minn kull ipoteka, privilegg u/jew piz iehor libera minn drittijiet favur terzi, sia reali jew personali, libera minn kull esproprjazzjoni u/jew litigazzjoni, kif ukoll libera mis-servitujiet ta' kwalsiasi natura.

13. Illi oltre' dan, a tenur ta' klawsola 8 ta' l-istess kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007, fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, il-vendituri ddikjaraw li l-obbligazzjonijiet kollha naxxenti mill-kuntratt tal-11 ta' Dicembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, bejn Marsascala Developments Limited u Joseph Gatt u ohrajn, gew adempiti.

14. Illi ghalhekk jehtieg il-kjamat in kawza ta' Joseph u Frances Schembri biex jiddefendu lil konvenuti odjerni fil-proprjeta' minnhom trasferita bil-kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007, fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion lil konvenut odjern.

15. Illi ukoll l-Artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jiddisponi illi l-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti bil-buona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom izda wkoll ghal konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-Ligi biex b'hekk kif jistipula l-Artikolu 992(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta'

Malta, l-kuntratti ossia l-pattijiet miftehma, jigu mhassra bil-kunsens ta' xulxin ta' l-istess partijiet. Illi gja la darba dan ic-cens gie mifdi kontrattwalment kif fuq spjegat, l-atturi ma jistghux jitolbu illi ghad baqghalhom xi drittijiet fuq l-art in kwistjoni u fil-madwar ghaliex illum dak kollu li hemm mibni fil-madwar huma blokki ta' appartamenti skond il-pjan regolatur u ma jistghux jinbnew vilel.

16. Illi gja la darba l-intimat huwa sid, huwa ghandu dritt igawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-iktar assolut basta li bihom ma jaghmilx uzu projbit mill-Ligi u dan a tenur ta' l-Artikolu 320 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

17. Illi effettivament kif jirrizulta minn klawsola 8 ta' l-istess koncessjoni enfitewtika tal-11 ta' Dicembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, Marsascala Developments Limited qatt ma ntendiet li tirristringi bini ta' appartamenti fuq l-arja in kwistjoni, tant illi dik il-klawsola tikkontempla "*any new construction",* basta dawn it-tali binjiet huma wzati ghal skop residenzjali privat u mhux ghal uzu ta' hwienet, *public garages* u postijiet ta' divertiment u dan kif stipulat fi klawsola 9 ta' l-istess kuntratt fuq imsemmi.

18. Illi huwa evidenti illi m'hemm ebda limitazjoni ghal bini ta' appartamenti basta dawn jintuzaw ghal skop residenzjali privat u dan skond l-artikolu 9 tal-kuntratt tal-11 ta' Dicembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat.

19. Illi l-unika restrizzjonijiet ta' uzu huma dawk kif kontemplati fl-Artikolu 9 tal-kuntratt tal-11 ta' Dicembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u mhux li fuq l-arja in kwistjoni inbnew blokki ta' appartamenti skond il-pjan regolatur u skond il-permessi mahruga mill-MEPA.

20. Illi mhux minnu illi kien hemm obbligu illi tinbena xi villa u/jew garaxx fuq il-proprjeta' in kwistjoni, ghaliex dak iz-zmien, fl-1978, l-arja in kwistjoni kienet ghal bini ta' vilel, waqt li llum bil-pjan regolatur, dan m'ghadux isehh u l-arja in kwistjoni giet ghal appartamenti, kif jirrizulta mill-MEPA.

21. Illi bla pregudizzju ghal premess Joseph u Frances Schembri, minkejja li ma kienux obbligati, kienu kitbu lill-atturi illi huma bi hsiebhom jibnu l-blokok ta' appartamenti in kwistjoni, baghtulhom kopji ta' dawn il-pjanti u ghalhekk jekk ghal grazzja ta' l-argument kien hemm xi obbligu dan gie adempit minnhom.

22. Illi in oltre' skond l-Artikolu 1504(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, c-censwalist dejjem kellu dritt li jbiddel wicc il-fond basta li b'daqshekk ma jgharrqux, anzi l-intimati ghamlu miljoramenti. L-Artikolu 1506(2) tal-

Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipula illi c-censwalist jista' jbiddel l-ghamla ta' dawn il-miljoramenti u kif jistipula l-Artikolu 1508(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa jkun jista' jiddisponi mill-fond soggett ghall-enfitewsi bil-miljoramenti u ghalhekk, ghal din ir-raguni wkoll, it-talbiet attrici ghandhom jigu rigettati.

23. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-kjamati in kawża Joseph u Frances konjuġi Schembri** ppreżentata fit-22 ta' Frar 2015 fejn iċċeppixxew is-segwenti:-

"Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ghandhom jigu michuda billi:

1. Preliminarjament:

(i) Illi l-esponenti huma pregudikati billi gew imsejha fil-kawza f'dan l-istadju inoltrat tal-kawza u meta l-istadju tal-provi wasal fl-ahhar, jekk mhux addirittura konkluz u rapport peritali gie pprezentat; u
(ii) Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti ma jistghu qatt jintlaqghu fil-konfront tal-esponenti billi l-plots u l-kostruzzjoni fuqhom mhumiex taghhom;

2. Fil-meritu, wara li saret ir-redenzjoni tac-cens fuq l-plots mertu tal-kawza, id-drittijiet residwali tad-direttarju gew ristretti biss ghal dawk il-kwalitajiet tal-immobbli li nfluwenzaw il-valur tal-fond fil-mument meta inghata minnu; il-klawzola invokata mis-socjeta' rikorrenti dwar "kostruzzjoni ta' villa" mhix wahda minn dawn id-drittijiet residwali.

3. Illi l-iskop tal-kundizzjoni originali kien "so that the development is not spoiled" u f'kull kaz, setghu jsiru "<u>any new construction</u>...for residential purposes" - kif fil-fatt hija l-blokka kostruwita mis-socjeta' konvenuta; l-plots adjacenti ghall-plots in kwistjoni kienu kollha kostruwiti bhala appartamenti, b'dan illi zvilupp ta' villa (jekk dan kien ghadu possibbli wara t-tibdil fil-pjan regolatur) kien jistona mad-development ezistenti; f'kull kaz, l-erba' plots ta' circa 177 metri kwadri (u tlett qasab faccata) li setghu jinbieghu individwalment ma kienux addattati ghall-"villa".

4. Minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponenti kienu nfurmaw lis-socjeta' rikorrenti bil-pjanijiet taghhom li jinbnew appartamenti (skond kif inbidel il-pjan regolatur tar-regjun in kwistjoni, u kif bhala fatt gie kostruwit fil-plots kollha fil-vicinanzi), u l-esponenti gew mitluba jikkonsenjaw l-pjanti u jikkomunikaw mal-perit tas-socjeta' (il-Perit

Lawrence Mintoff) kif fil-fatt ghamlu; l-istess Perit kien ta il-kunsens tieghu ghal dan il-pjan.

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat il-provi kollha li tressqu fil-kors tal-kawża;

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' Novembru 2009 din il-Qorti diversament preseduta ħatret lil Dr. Michael Camilleri bħala Assistent Ġudizzjarju;

Rat illi fl-udjenza tat-12 t'Ottubru 2010 din il-Qorti diversament preseduta irrevokat l-inkarigu tal-Assistent Ġudizzjarju u minflok ħatret lill-Avukat Dr Marco A. Ciliberti bħala Perit Legali;

Rat ix-xhieda kollha li ġew prodotti fil-mori tal-kawża quddiem il-Qorti, quddiem l-Assistant Ġudizzjajru u quddiem il-Perit Legali nominat mill-istess Qorti u dokumenti preżentati minnhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti ippreżentata fis-27 ta' Jannar 2012[1] u n-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta ppreżentata fis-16 ta' Frar 2012[2];

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Legali minnu maħluf fis-6 ta' Novembru 2013[3];

Rat id-digriet tad-29 t'Ottubru 2015 fejn permezz tiegħu intlaqat it-talba tas-soċjetà konvenuta sabiex jiġu kjamati in kawża Joseph u Frances konjuġi Schembri[4];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konjuġi Schembri ppreżentata fis-28 ta' Diċembru 2018[5] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tas-soċjetà rikorrenti ppreżentata fis-6 ta' Frar 2019[6];

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi.

---

[1] Paġna 166 et seq tal-proċess.
[2] Paġna 180 et seq tal-proċess.
[3] Paġna 237 et seq tal-proċess.
[4] Paġna 411 et seq tal-proċess.
[5] Paġna 535 et seq tal-proċess.
[6] Paġna 544 et seq tal-proċess.

Bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku redatt min-Nutar John Micallef Trigona fil-21 t’Ottubru 1965, Reverendu tal-Ordni tal-*Frairs Minor Conventuals,* Carmelo Farrugia trasferixxa b’titolu ta’ enfitewżi perpetwa lil Kenneth Bertram Benfield u 'l martu Doris Winifred Benfield, Diretturi tal-Kumpanija Marsascala Development Limited u għan-nom tal-istess soċjeta', biċċa art ta’ madwar wieħed u ħamsin elf u tmenin (51,080) qasab kwadru fl-inħawi ta’ San Tumas, Marsascala.[7]

Permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-11 ta’ Diċembru 1978, is-soċjetà Marsascala Development Limited għaddiet b’titolu ta’ subenfitewzi lil Gregory Schembri, Direttur tas-soċjetà Siggiewi Construction Company u Joseph Gatt porzjon mill-art surreferita, preċiżament plot numru 3 u plot bl-ittra A lil Gregory Schembri u plots bin-numri 2 u 1 u plots bl-ittri C u B lil Joseph Gatt.[8] Dan il-kuntratt kellu diversi kundizzjonijiet iżda ta’ aktar relevanza għall-kawża odjerna huma s-segwenti żewġ kundizzjonijiet:

“4. The grantees undertake to submit to the grantors plans of Works for the construction and completion of a villa and garage which are to be erected on the said plot as per plans and specifications, so that the nature of the development is not spoiled.

[...]

8. After the completion of the buildings, if the grantees intend to make any structural additional alterations, or to erect any new construction, they should before commencing any works:
a) give notice to grantors of their intention;
b) submit to grantors appropriate plans;
c) obtain at their own expense the approval of the grantors Architects who shall be empowered to supervise and direct the works at grantors’ expense.”

Sussegwentement kien hemm tibdiliet fil-kumpanija Marsascala Development Limited fejn din ġiet amalgamata mal-kumpanija attriċi. Is-soċjetà Marsascala Developments Limited ġiet ikkanċellata mir-reġistru tas-soċjetajiet kummerċjali fil-15 ta’ Diċembru 1989 u dan wara li kienu ġew sottomessi mis-soċjetà Marsascala Developments Limited dokumenti għall-fuzjoni tagħha mas-soċjetà Santumas Shareholding plc mar-Reġistratur tas-Soċjetajiet nhar il-24 ta’ Lulju 1989.

[7] Paġna 4 et seq tal-proċess.
[8] Paġna 10 et seq tal-proċess.

Il-kjamati in kawża Joseph u Frances Schembri akkwistaw il-plots li kellu Joseph Gatt bis-saħħa ta' kuntratt tat-18 ta' Lulju 1980 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[9] u għaddew sabiex fdew iċ-ċens bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja nhar id-9 ta' Diċembru 1999.[10] Waħda mill-kundizzjonijiet ta' dan il-fidi kienet fil-fatt taqra hekk: *'3. All the conditions included in the original emphyteutical concessions are to remain binding'*. Fis-26 ta' Settembru 2006 fl-atti tal-istess Nutar saru xi korrezzjonijiet fil-kuntratt ta' fidi ta' ċens iżda dawn il-korrezzjonijiet ma emendawx jew ikkanċellaw il-kundizzjoni hawn kwotata u għalhekk din il-kundizzjoni baqgħet applikabbli. Fit-18 ta' Settembru 2006 ukoll saru xi korrezzjonijiet fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju 1980[11] iżda dawn il-korrezzjonijiet mhux ta' relevanza għall-kawża odjerna.

Is-soċjetà konvenuta bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, fit-23 ta' Frar 2007 akkwistat b'titolu ta' xiri mingħand Joseph u Frances Schembri erba' porzjonijiet immarkati bin-numri 1 u 2 u bl-ittri C u B li jifformaw parti minn San Tumas Estate. Dawn il-plots ġew trasferiti

"[...] as free and unencumbered, (Since they are exempt from any groundrent or subgroundrent which burden the San Tommaso Estate, as said groundrent and subgroundrent was redeemed as hereunder indicated) with all their rights and appurtenances [...][12]

[...]

(4) Vendor warrants that the property herein sold and transferred is: (i) free from any hypothec, privileges, charges, or any other burthens; (ii) free from any rights in favour of third parties, whether real or personal; (iii) free from any expropriation order and from any litigation; (iv) free from any servitudes of whatever type or nature.

(5) Vendors warrant, that the property herein transferred is situated in a building zone, and the building to be constructed thereon shall at least consist of basement garages, semi-basement maisonettes, three overlying floors for apartments. The relative permits have already been issued by the Malta Environment and Planning Authority in favour of the vendors, and vendors are hereby assigning to the purchaser the said permits, the consideration of which is included in the above mentioned price."[13]

---

[9] Paġna 53 et seq tal-proċess.
[10] Paġna 35 et seq tal-proċess.
[11] Paġna 59 et seq tal-proċess.
[12] Paġna 48 tal-proċess.
[13] Paġna 49 tal-proċess.

Pendenti l-konvenju s-soċjetà konvenuta talbet permess tas-soċjetà rikorrenti sabiex tkun tista' tibni l-garaxxijiet u l-appartamenti skont il-permessi maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar. Hemm konstestazzjoni bejn il-partijiet jekk dan il-permess ingħatax jew le, (liema ser jiġi kkunsidrat aktar 'l quddiem), iżda f'dan l-istadju jista' jingħad li s-soċjetà konvenuta għaddiet biex tibni l-garaxxijiet u l-appartamenti. Huwa proprju dan l-avveniment li ta bidu għal dawn il-proċeduri.

Ikkunsidrat

Diversi kienu l-eċċezzjonijiet li ġew sollevata mis-soċjetà konvenuta, l-ewwel hija li s-soċjetà rikorrenti m'għandhiex interess ġuridiku peress li s-soċjetà Marsascala Development Ltd ġiet imneħħija mill-kotba tar-Reġistratur tal-Kumpaniji u għalhekk s-soċjetà rikorrenti qatt ma kisbet id-drittijiet personali u residwi tas-soċjetà Marsascala Development Ltd.

- **Interess ġuridiku tas-soċjetà rikorrenti**

Sabiex tirribatti l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, is-soċjetà rikorrenti esebit kopja[14] tas-sentenza fl-ismijiet **Il-Perit u Arkitett Civili Joseph Barbara u Ivan Burridge fil-kwalita' taghhom ta diretturi ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta Santumas Shareholdings Limited vs. Abdallah Abouaishi El-Ferghani ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta Libyan Arab Foreign Investment Company** (Ċit Nru 1467/93) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-5 t'Ottubru 2001, f'liema sentenza ġie trattat proprju eċċezzjoni identika għall-eċċezzjoni sollevata f'dawn il-proċeduri. L-ebda eċċezzjoni simili għal din ma ġiet eċċeppieta mill-kjamati in kawża.

B'din l-eċċezzjoni s-soċjetà konvenuta qiegħda teċċepixxi illi s-soċjetà rikorrenti m'għandhiex *locus standi* f'dawn il-proċeduri u dan għaliex *'Marsascala Development Limited sfat struck off mir-Registratur tas-Socjetajiet fil-15 ta' Dicembru 1989 u dan qabel ma hija ġiet amalgamata mas-socjeta attrici',* biex b'hekk, skont l-istess konvenuta *'ma' l-istess socjeta spiccaw id-drittijiet litigjuzi kollha li l-istess socjeta' qatt setgha kellha'.*[15]

Mis-sentenza surreferita jirriżulta illi filwaqt li t-tentattiv ta' amalgamazzjoni li seħħ fis-snin 1981/1982 ġie dikjarat null permezz tas-sentenza tat-30 ta' Novembru 1988, il-proċess ta' amalgamazzjoni sabiex

[14] Paġna 90 et seq tal-proċess.
[15] Paġna 196 tal-proċess (paragrafu 64 tan-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta).

is-soċjetà Marsascala Development Limited tiġi assorbita mis-soċjetà San Tumas Shareholding plc reġa' beda fl-24 ta' Lulju 1989 u s-soċjetà Marsascala Development Limited ġiet *struck off* mir-reġistru tas-soċjetajiet nhar il-15 ta' Diċembru 1989.

Filwaqt li huwa minnu illi s-soċjetà Marsascala Development Limited ma kinitx għadha teżisti meta ġiet intavolata din l-azzjoni, id-drittijiet u l-obbligi kollha li qabel il-fuzjoni kienu vestiti fis-soċjetà Marsascala Development Limited ġew assunti u trasferiti *ope legis* lis-soċjetà San Tumas Shareholding plc, u għalhekk il-fatt ta' l-ineżistenza tas-soċjetà Marsascala Development Limited ma jikkostitwixxi l-ebda impediment f'dawn il-proċeduri.

Huwa evidenti għalhekk illi s-sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta f'dan ir-rigward huma għal kollox infondanti. Ma hemmx dubju li bl-amalgamazzjoni li saret fis-sena 1989, id-drittijiet (inkluż personali) u l-obbligi kollha, inkluż immobbli u drittijiet fuq immobbli li kienet tgawdi s-soċejtà Marsascala Development Limited għaddew għand is-soċjetà rikorrenti, b'riżultat għalhekk li l-istess soċjetà għandha interess ġuridiku meħtieġ sabiex hija tintavola l-proċeduri odjerni.

Din il-Qorti tagħmel tagħha l-konklużjoni li waslet għaliha l-Qorti tal-Appell fis-sentenza surreferita:

"[...] din il-Qorti waslet ghall-konvinciment illi s-socjeta' attrici kellha dak il-locus standi in kwantu qed tirritjeni illi din kienet validament issubentrat fl-interess guridiku u jeddijiet li kellha fil-Marsascala Development Limited wara illi din giet amalgamata fl-istess socjeta' attrici skond ma jirrizulta mir-registrazzjoni ta' din it-tieni amalgamazzjoni li saret fis-6 ta' Settembru 1988. Infatti, bil-konsegwenzjali kancellament mir-Registratur tas-Socjetajiet tal-kumpanja Marsascala Development Limited mir-Registru li fir-rigward taghha din il-Qorti ma ghandhiex rizervi, kienet inevitabbli l-konkluzjoni illi s-socjeta' attrici kienet il-legittimu kontradittur tas-socjeta' konvenuta fir-rigward tal-mertu taht ezami."

Ġaladarba saret l-amalgamazzjoni, is-soċjetà rikorrenti daħlet fid-drittijiet u assumiet ir-responsabiltajiet kollha tas-soċjetà Marsascala Development Limited li b'riżultat ta' l-istess amalgamazzjoni waqqfet milli teżisti. Għalhekk filwaqt li b'riżultat tal-amalgamazzjoni waħda mis-soċjetajiet titlef l-individwalità u l-personalità ġuridika propju tagħha, kif sewwa sew għamlet is-soċjetà Marsascala Development Limited, id-drittijiet u r-responsabiltajiet tagħha għaddew għand is-soċjetà rikorrenti San Tumas Shareholding plc li għalhekk għandha l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex hija tintavola din il-kawża bħala l-pussessur tad-drittijiet li qabel kienu

jappartjenu lis-soċjetà Marsascala Development Limited. Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta.

- **Il-ħtieġa ta' insinwa**

Eċċezzjoni oħra li ġiet sollevata mis-soċjetà konvenuta u mhux mill-kjamati in kawża hija li *'t-talbiet attrici huma ineffikaci in konfront ta' terzi ossia s-socjeta' konvenuta minhabba illi dawn il-pretizi drittijiet ma gewx indikati fin-nota ta' l-insinwa'.* Ma' din l-eċċezzjoni tista' tiġi allaċjata s-sitt eċċezzjoni li teċepixxi illi l-azzjoni hija estinta għaliex ma jirriżultax għal terzi mir-Reġistru Pubbliku tali limitazzjonijiet pretiżi b'din iċ-ċitazzjoni odjerna u għaddew aktar minn tletin sena mill-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1978.

Il-ħtieġa għall-insinwa hija regolata bil-**Kapitolu 56, l-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku,** liema att jirregola l-mod li bih għandhom jiġu indikati l-immobbli fin-noti ta' l-insinwa flimkien mal-kontenut tal-nota. L-**Artikolu 7** tal-imsemmi Att jipprovdi illi:

"Fl-indikazzjoni ta' immobbli għandhom jitħarsu dawn ir-regoli:
(a) fil-każ ta' bini, hu biżżejjed li tkun imsemmija l-belt, rabat jew raħal, u t-triq fejn ikun qiegħed, u n-numru li bih hu immarkat: jekk il-bini ma jkollux numru u jkun qiegħed fi triq li ma jkollhiex isem, fin-nota għandu jkun hemm imsemmija din iċ-ċirkostanza u għandu jkun hemm indikazzjoni ta' mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu;
(b) fil-każ ta' raba', hu biżżejjed li jkun imsemmi r-rabat jew ir-raħal li ġewwa l-limiti tiegħu jkun qiegħed, il-laqam tiegħu, jekk ikollu, mill-anqas tlieta mill-irjieħ tiegħu, u kemm fih kejl, bejn wieħed u ieħor."

Filwaqt li l-**Artikolu 8** jipprovdi:

"(1) In-nota tal-insinwa għandu jkun fiha l-isem tal-partijiet kif hu meħtieġ għall-indikazzjoni tad-debitur fl-iskrizzjonijiet ipotekarji, id-data u x-xorta tal-att, indikazzjoni tal-ħaġa li għaliha jirriferixxi l-att skont id-disposizzjoni tal-artikolu ta' qabel dan, flimkien ma' indikazzjoni tal-valur fil-każ ta' atti li fihom il-valur jista' jkun determinat."

Minn eżami tan-nota ta' insinwa relattiva esebita mar-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta[16] jirrizulta illi r-rekwiżiti imposti fl-Artikolu 7 u 8 hawn ċitati ġew ilkoll sodisfatti u allura ma jistax jingħad li l-istess nota hija b'xi mod monka. Huwa ċar illi m'huwiex meħtieġ li fin-nota ta'

[16] Paġna 30 tal-proċess.

insinwa jiġu elenkati s-servitujiet kostitwiti permezz ta' l-att pubbliku li għalih l-istess nota tirreferi, u li jispetta lill-parti li qiegħda takkwista sabiex tagħmel ir-riċerka meħtieġa, teżamina l-kuntratti relattivi u tindaga dwar l-eżistenza ta' servitujiet u obbligazzjonijiet oħra pattwiti mill-awturi tal-kumpratur li jorbtu lill-kumprratur, liema servutijiet u l-effett tas-servitu fil-konfront ta' terzi jseħħ mar-reġistrazzjoni ta' l-att pubbliku fir-reġistru pubbliku. Fis-sentenza fl-ismijiet **Philip Fenech et vs. A & R Mercieca Limited** (App. Ċiv. Nru 236/2000/3) deċiża fit-22 ta' Mejju 2008, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) irriteniet li

"Persuna li se takkwista proprjeta` m'ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota ta' l-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta' dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu."

In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li bil-fatt illi fin-nota ta' insinwa ma ssir l-ebda referenza għall-kundizzjonijiet taċ-ċens ma huwa ta' l-ebda konfort għat-teżi tas-soċjetà konvenuta. In-nota ta' insinwa in eżami hija għal kollox konformi mad-dettami tal-Kaptiolu 56, u għalhekk ir-raba' eċċezzjoni ukoll ma timmeritax li tintlaqa. Per konsegwenza, lanqas ma tista' tilqa' s-sitt eċċezzjoni.

- **Estinsjoni tas-servitu**

Fil-ħames eċċezzjoni tagħha s-soċjetà konvenuta teċepixxi illi s-servitu in kwistjoni spiċċat u dan skond id-dettami tal-Artikolu 481 (1) tal-Kapitolu 16**.** Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-istess soċjetà tispjega li *'s-servitu li wiehed seta biss jibni villa u garage naxxenti mill-kuntratt tal-11 ta' Dicembru 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat qatt ma intużat mis-socjeta Marsascala Development Limited u l-ante kawża taghha qabel ma ġiet intavolata l-kawza odjerna fis-sena 2009'.*

Is-soċjetà konvenuta tagħmel referenza għall-perjodu ta' erbgħin sena, meta l-perjodu applikabbli fil-każ ta' beni li m'humiex tal-Gvern ta' Malta, tal-Knisja jew ta' Istutuzzjoni Pija oħra ta' tletin sena.

L-**Artikolu 481 (1) tal-Kapitolu 16** jipprovdi illi

"Servitù tispiċċa meta wieħed ma jinqediex biha għal erbgħin sena, fil-każ ta' beni tal-Gvern ta' Malta jew ta' knisja jew ta' istituzzjoni pija oħra, u għal tletin sena, fil-każ ta' beni oħra."

Nonostante li s-soċjetà konvenuta resqet din l-eċċezzjoni, hija naqset milli tiddikjara fiex jikkonsisti l-allegat 'non uso' li skond hi wassal sabiex tispiċċa s-servitu. Jekk 'in non uso' huwa bbażat fuq l-allegazzjoni li f'inħawi ma jeżistu l-ebda vilel, dan l-artikolu mhux applikabbli u dan peress li f'dawn il-proċeduri mhux qed nittrattaw xi tieqa jew xi dritt ta' passaġġ bejn żewġ proprjetajiet. Dak li għandu jitqies hawn huwa li kull wieħed mill-plots u fondi għandu jitqies li huwa kemm fond dominanti kif ukoll fond servjenti. B'referenza għall-fattispeċi ta' dan il-każ, il-plots li akkwistat is-soċjetà konvenuta għandhom jitqiesu bħala l-fond servjenti filwaqt li l-artijiet tal-madwar għandhom jitqiesu bħala l-fondi dominanti. Din il-konklużjoni qiegħda titnissel mill-prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza, fosthom is-sentenza fl-ismijiet **Alexander Eminyan vs. John Mousu' proprio et nominie et** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1997 li permezz tagħha ġie stabbilit illi *'bini fl-iskema huwa fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soġġett ghal-limitazzjoni dwar gholi iżda fl-istess hin igawdi wkoll is-servitu li bini iehor ma jkunx oghla minnu'*. Hekk ukoll, fis-sentenza fl-ismijiet **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani vs. Hubert Mifsud** moqrija mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-22 ta' Novembru 1985:

"[...] il-Qorti tasal biex tghid li din il-kundizzjoni li kienet imposizzjoni ta' servitu' kontra l-akkwirent favur mhux biss tal-koncedenti però ukoll ta' terzi li kienu jabitaw fl-istess akkwati. L-intenzjoni cara ta' l-istess koncedenti temergi bhala rieda li fil-fond in kwistjoni, u fil-vicinanzi tieghu, il-volum ta' bini jkun limitat biex b'hekk jiġi pprezervat ċertu sbuhija u simetrija fil-kostruzzjoni li mal-moghdija taz-zmien setghu jsiru u jiġi evitat dak l-clustering ta' bini li sfortunatament jeżisti fi bnadi ohra ta' pajjiżna."

Żiedet tgħid

"Meta jkun hemm dubbju dwar l-estensjoni tas-servitu', wiehed ghandi jinqeda biha fil-limiti ta' dak li hu mehtieg billi jittiehdu qies tad-destinazzjoni li l-fond dominanti kellu fiz-zmien li ġiet stabbilita s-servitu u uzu konvenjenti ta' dak il-fond, bl-anqas hsara tal-fond servjenti."

Il-fatt li fil-madwar jeżistu kemm appartamenti kif ukoll mezzanini ma jfissirx illi ma sarx użu tad-dritt ta' servitu li jwassal għat-temm fix-xejn tagħha, partikularment anke għaliex fl-inħawi, u partikularment faċċata ta' l-istess blokk mibni mis-soċjetà konvenuta jeżistu numru ta' vilel. Fi kwalunkwe każ, l-interpretazzjoni korretta m'għandhiex tkun bbażata fuq l-assunzzjoni li fil-madwar kien kollu ntiż għal vilel, iżda l-interpretazzjoni għandha tibbaża ruħha fuq il-pjantifikazzjoni kif intiża minn Marsascala Developments Limited. Il-Qorti temmen illi s-soċjetà

rikorrenti għandha id-dritt li tinforza d-dritt ta' servitu kontra dawk is-sidien ta' fondi li bi ksur tal-istess servitu erigew edifiċji li jmorru kontra dak stipulat fil-kuntratt. Għall-istess raġunijiet il-Qorti tqies li ma japplikax għal każ odjern l-Artikolu 483 tal-Kapitolu 16.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 481, 483 u 2140 ma japplikawx għal każ odjern u għal dawn ir-raġunijiet din l-eċċezzjoni sejra wkoll tiġi miċħuda.

- **L-eċċezzjoni preliminari tal-kjamati in kawża**

Tnejn huma l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-kjamati in kawża, l-ewwel tirrigwarda l-fatt li huma ġew preġudikati meta ġew imsejħa fil-kawża fi stadju avvanzat tal-proċeduri u t-tieni hija fis-sens li t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tagħhom peress li l-plots m'huwiex tagħhom.

F'dan l-istadju, il-Qorti sejra tikkunsidra biss l-ewwel parti tal-eċċezzjoni preliminari u dan peress li sabiex tiġi deċiża t-tieni parti jeħtieġ li l-ewwel jiġi eżaminat il-mertu tal-kawża. Il-Qrati tagħna ġia fissru li d-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti f'kawża tkun leġittimu kontradittur ma tfissirx li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni tal-eċċezzjonijiet imqajma kontra t-talbiet rikorrenti, tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti – meqjus *prima facie* bħala leġittimu kontradittur – jista', wara l-kunsiderazzjoni tal-kawża, jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabbilitajiet lilu addebitati[17].

Huwa minnu li l-proċeduri ġew intavolati f'Mejju 2009, filwaqt li l-konjuġi Schembri ġew kjamati fil-kawża f'Ottubru 2015, izda dan bl-ebda mod ma ppreġudika l-pożizzjoni tagħhom f'din il-kawża. Meta ġew kjamati fil-kawża huma kienu għadhom fiċ-ċans li jressqu kwalunkwe provi li jidhrilhom xieraq u li jagħmlu kwalunkwe kontro-eżami, kif ukoll jipproduċu d-dokumentazzjoni opportuna biex isaħħu d-difiża tagħhom. Waqt l-andament tal-proċeduri jirriżulta fil-fatt li l-kjamati in kawża resqu dawk ix-xhieda li xtaqu, għamlu kontro-eżamijiet kif ukoll resqu dawk id-dokumenti li kkonsidraw li kienu utili biex jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom f'din il-kawża. Għalhekk din il-Qorti tikkonkludi li l-kjamati in kawża ma bagħtew l-ebda preġudizzju u tgħaddi sabiex tiċħad parzjalment l-ewwel eċċezzjoni.

[17] **Marouska Fenech vs. Support Services Limited et** (Rik Ġur Nru 388/14 JRM) deċiża mill-Prim'Awla fit-8 ta' Mejju 2018 (pendenti fl-appell). Ara wkoll **Frankie Refalo et vs. Jason Azzopardi et** (Appell Ċivili Nru 1365/1992/2 deċiża 5 t'Ottubru 2001.

- **L-awtorizzazzjoni mis-soċjetà rikorrenti**

Klawżola 8 tal-istess kuntratt testwalment jipprovdi li

"After the completion of the buildings, if the grantees intend to make any structural additional alterations, or to erect any new construction, they should before commencing any works:
a) give notice to grantors of their intention;
b) submit to grantors appropriate plans;
c) <u>obtain</u> at their own expense the approval of the grantors Architects who shall be empowered to supervise and direct the works at grantors' expense."

Jekk wieħed iqis sewwa l-kliem ċari ta' din il-klawsola, din timponi fuq l-utilista tlett kundizzjonijiet meta jiġi biex jagħmel tibdil strutturali estensiv jew bini mill-ġdid tas-sit: l-ewwel waħda kienet li javżaw lid-direttarju bl-intenzjoni u jissottomettu l-pjanti u t-tieni li jressaq talba lill-periti tad-direttarju għall-approvazzjoni tagħhom, u t-tielet waħda kienet li, qabel ma jinbeda x-xogħol, kellha tinkiseb l-approvazzjoni tal-istess perit. B'din il-klawżola s-soċjetà direttarja riedet tkun żgur illi l-bini fiż-żona ma jitgħarraqx la mal-konċessjoni oriġinali jew aktar preċiżament ma' l-ewwel bini li jittella (u għalhekk regolat bil-klawsola 4) u lanqas fl-eventwalità ta' tibdil strutturali jew kostruzzjonijiet ġodda flok dawk li jkunu ġia ġew eretti (regolati bil-klawżola 8).

Ma jistax ma jiġix osservat li hemm diversi kontradizzjonijiet bejn ix-xhieda mressqa. Filwaqt li n-Nutar Mangion (in-Nutar tal-kjamat in kawża) xhed li Joseph Schembri qallu li huwa kellu jgħaddi kopja tal-pjanta tal-bini l-ġdid lis-soċjetà rikorrenti għax kien obbligat jagħmel hekk, Joseph Schembri min-naħa tiegħu jgħid li għaddihom lis-soċjetà rikorrenti b'etika. Dak li qiegħed jgħid Joseph Schembri xejn ma jagħmel sens aktar u aktar meta mit-testimonjanza tiegħu wieħed jinnota li kien hemm insistenza min-naħa tiegħu li jgħaddi kopja tal-permessi tant li mhux talli għadda kopja lil Michael Formosa Gauci talli niżel jiltaqa' mal-Perit Lawrence Mintoff il-Belt (il-Perit tas-soċjetà rikorrenti) ħalli jgħaddilu kopja hu personalment tal-pjanti. Kien isegwi b'mod regolari kemm mas-soċjetà rikorrenti kif ukoll mal-Perit tagħha dwar jekk hemmx xi problemi bil-pjanti sabiex ikun jista' jipproċedi.

In oltre, in-Nutar Charles Mangion, xhed permezz t'affidavit[18] 'illi tul il-kors tal-konvenju, erġajt ghaddejt kopja personalment lil Michael Formosa Gauci rapresentant ta' San Tumas Shareholding plc tal-pjanti kif approvati

[18] Paġna 123 et seq tal-proċess.

mill-MEPA u mahruga ghan-nom tal-konjugi Schembri liema permessi gew eventwalment assenjati fuq l-att tat-trasferiment lil C&M Contractors Limited.' Kompla jikkonferma li 'dawn il-pjanti approvati mill-MEPA gew mghoddija wkoll lil San Tumas Sharholdings plc minn Joseph Schembri il-bejjiegh ghax waqt il-konvenju huwa kien stqarr li kien hemm obbligu kontrattwali li dan isir.'[19] In-Nutar ikkonferma li kien huwa stess li kkuntatja lil Perit Lawrence Mintoff sabiex isaqsi dwar jekk kienx hemm oġġezzjoni għal pjanti u skont dan l-istess Nutar fuq it-telefown qallu li m'hemmx oġġezzjoni u li kien għadda dan ir-rapport lil Michael Formosa Gauci. Jikkonferma wkoll iżda li huwa baqa' mingħajr l-approvazzjoni bil-miktub.[20]

Joseph Schembri xhed li meta huwa akkwista l-fond ġewwa Marsascala bis-saħħa tal-kuntratt tas-sena 1980 in atti tan-Nutar Paul Pullicino huwa kien obbliga ruħu li jħares il-kundizzjonijiet tal-kuntratt in atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-11 ta' Diċembru 1978. Dan fil-fatt huwa minnu għaliex il-kuntratt tat-18 ta' Lulju 1980 speċifikament jipprovdi li 'Il-kompratur jobbliga ruhu li josserva il-pattijiet kollha tal-kuntratt fuq imsemmi tan-Nutar Dottor Joseph Brincat'[21] inkluż għalhekk il-kundizzjonijiet imsemmija fir-4 u t-8 klawżoli surreferiti.

Inkonsistenza oħra hija dwar jekk Joseph Schembri ġabx l-approvazzjoni tal-Perit Edwin Mintoff sabiex ikun jista' jkompli. Filwaqt li kif diġà intwera, in-Nutar jgħid li huwa kiseb l-approvazzjoni tal-Perit Lawrence Mintoff b'telefonata, is-soċjeta rikorrenti tgħid li hija għandha bil-miktub li m'hemm l-ebda approvazzjoni. Fl-affidavit tiegħu Michael Formosa Gauci,[22] segretarju tal-kumpanija u *financial controller* tas-soċjeta rikorrenti, spjega li

"7. F'2006 Joseph Schembri kien saqsa jekk Santumas Sharholdings Ltd kienet lesta tikkoregi sball fil-kuntratt ta' fidi ta' ċens. Gie ffirmat korrezzjoni fis-26 ta' Settembru 2006. Fl-istess żmien Joseph Schembri staqsa lis-societa attriċi biex taghti l-permess taghha ghal bini ta blok ta' appartamenti fuq l-istess plot. Jiena kont avzajtu li kellu jippresenta pjanti skond kif kien obbligat ic-censwalist ai termini tal-kuntratt meta l-plot inghata b'sub cnes. Joseph Schembri ippresenta l-pjanti u dawn inghataw lill-perit tas-societa rikorrenti f'xi żmien fl-ahhar ta' 2006 jew fil-bidu ta' 2007.

[...]

[19] Enfasi miżjud mill-Qorti.
[20] Paġna 124 tal-proċess.
[21] Paġna 57 tal-proċess.
[22] Paġna 65 et seq tal-proċess.

9. Il-perit Lawrence Mintoff kien kiteb ittra lis-societa rikorrenti fid-9 ta' Frar 2007 fejn ikkonferma li l-pjanti ma kienux skond il-kundizzjonijiet tal-kuntratt datat 11 ta' Dicembru 1978 u ghalhekk ma setax japprova tali zvilupp.

10. Is-societa rikorrenti naqset li tapprova jew li taghti xi kunsens ghal dan l-izvilupp propost.

11. Fit-23 ta' Frar 2007 Joseph Schembri bieh l-plots lil C&M Contractors Ltd b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion. Wara dan il-kuntratt n-Nutar Carmelo Mangion kein saqsieni jekk stajtx nbiddel jew ma ninsistix fuq kundizzjonijiet tal-koncessjoni oriġinali tal-11 ta' Dicembru 1978. Ghalhekk l-implikazzjoni ta' tali talba minn naha tan-Nutar Mangion kien li s-societa konvenuta kienet taf ben tajjeb li kien hemm restrizzjonijiet in konnessjoni ma' zvilupp fuq dawn il-plots. Il-kostruzzjoni kif propost kien differenti hafna mill-kostruzzjoni kif miftiehem fil-kuntratt tal-11 ta' Dicembru 1978. Ghalhekk n-Nutar Mangion gie debitament informat li s-societa rikorrenti ma kienitx se taghti l-kunsens taghha.

12. Illi minkejja dan s-societa konvenuta bdiet tibni u dan nonostante li qatt ma kien hemm kunsens minn naha tas-societa rikorrenti u ghalhekk tali bini huwa vjolazzjoni tal-kuntratt u l-kundizzjonijiet miftehma in-konnessjoni ma' dawn il-plots."

Il-Perit fl-ittra tiegħu indirizzata lis-soċjetà rikorrenti datata 9 ta' Frar 2007 ikkonkluda li

"The developer should address the following criteria and / or clarifications:

5.1 The main Variance with the contract mentioned above is with para. 4 wherein it is stated that "*The grantees undertakes to submit to the grantors plan of works for the construction and completion of a villa and garage which are to be erected on the said plot as per plans and specifications, so that the nature of the development is not spoiled"*. Obviously the construction in question does not fit this description."

Meta Michael Formosa Gauci ġie mistoqsi in kontro eżami fl-14 ta' Ġunju 2010 dwar x'kienet ir-raġuni li ingħata kopja tal-pjanti li ssottometta Schembri l-MEPA u dwar jekk kienx hemm l-awtorizazzjoni, huwa rrisponda hekk:

"D. Għalfejn ġew sottomessi lilek dawn il-pjanti?

R. Ġew sottomessi lili minħabba l-fatt li fil-kuntratt tal-1978 kien hemm klawsola li tgħid li, suppost, fl-*area* in kwistjoni, kellha tinbena *detached villa* u kull alterazzjoni kellha isir biss bil-permess jew approvazzjoni tal-Perit tal-kumpanija.

D. Inti x'weġibtu?

R. Lin-Nutar għedtlu li ovvjament irid ikolli l-approvazzjoni mill-Perit u jekk nirċievi din l-apporvazzjoni mill-Perit jien kont ninfurmah.

[...]

D. Taqbel li l-Perit Mintoff ma kellu l-ebda oġġezzjoni li jagħti l-awtorizzazzjoni neċessarja għall-bini in kwistjoni?

R. Le, ma naqbilx li l-Perit Mintoff ma kellux oġġezzjoni. Anzi ngħid li kellu oġġezzjoni.

D. Issa, nagħmillek referenza għall-ittra datata 9 ta' Frar 2007 (a fol 80). Għadek tgħid li ma kellux oġġezzjoni proprju in vista ta' dak li hemm f'din l-ittra?

R. Nerġa' ngħid li l-perit kellu oġġezzjoni, u proprju, in vista ta' dak li hemm fl-ittra tad-9 ta' Frar 2007.

[...]

D. Inti tkompli tgħid li l-Perit kien kontra l-iżvilupp nonostante li fl-affidavit tiegħu n-Nutar Mangion jgħid li l-Perit ma kienx sab oġġezzjoni għall-bini.

R. Nutar Mangion seta' qal hekk però l-Perit Mintoff, fl-ittra tad-9 ta' Frar, kjarament u bil-miktub, joġġezzjona għal tali żvilupp. [...]

D. In-Nutar Mangion qatt ma qallek li Perit Mintoff tah l-*go ahead* fuq din il-bini.

R. Le, in-Nutar qatt ma qalli li Perit Mintoff kien tah xi *go ahead.*"

Il-kontro eżami ta' Michael Formosa Gauci kompliet fis-seduta miżmuma quddiem l-Assistant Ġudizzjarju fis-16 ta' Settembru 2010[23] u f'din is-seduta wkoll ġie mistoqsi dwar il-pjanti u l-awtorizzazzjoni li wkoll jeħtieġ li jiġu riprodotti hawnek:

"D. Ngħid sew li l-Perit Mintoff kien approva l-pjanti?

R. Ngħid li l-Perit Mintoff qatt ma approva l-pjanti.

D. Ngħid sew in-Nutar Mangion kien qallek li l-Perit Mintoff kien approva l-pjanti?

R. In-Nutar Mangion qatt ma qalli li l-Perit Mangion kien approva il-pjanti. Inżid li jiena kont niltaqa' mal-Perit Mintoff kwasi kull ġimgħa u nikkonferma li qatt ma qalli xejn dwar din l-approvazzjoni.

D. Ngħid sew li kien Joseph Schembri li qallek li l-Perit Mintoff kien approva l-pjanti?

[23] Paġna 140 et seq tal-proċess.

R. Ngħid li le, lanqas Joseph Schembri, qatt ma qalli xejn dwar din l-approvazzjoni.

[...]

Ri-eżami

D. Tista' tgħidli jekk is-soċjetà attriċi tat xi approvazzjoni lil Joseph Schembri jew is-soċjetà konvenuta għall-bini li kien hemm?
R. Ngħid li le.
D. Tista' tgħidli Schembri jew is-soċjetà konvenuta qatt talbu lill-Perit tas-soċjetà attriċi jagħmlu xi superviżjoni tax-xogħol strutturali li kien qed isir f'dan il-plot?
R. Ngħid li le."

Mir-rapport datat 9 ta' Frar 2007 imħejji mill-Perit tas-soċjetà rikorrenti jirriżulta li l-bini kien diġà fi stadju avvanzat ta' kostruzzjoni[24] u għalhekk dan xejn ma jagħmel lil Joseph Schembri bħala xhud attendibbli u dan għaliex huwa ddepona [25] illi qabel il-kuntratt tat-23 ta' Frar 2007, ma kien sar l-ebda żvilupp fuq l-art.

L-ewwel mistoqsija li teħtieġ tweġiba f'dan ir-rigward hi jekk kienx hemm ħtieġa li l-kjamat in kawża jew altrimenti s-soċjetà konvenuta jiksbu l-awtorizzazzjoni tal-Perit tas-soċjetà rikorrenti qabel isir il-bini.

Minn qari akkurat tat-8 klawżola suċċitata jirriżulta li kemm jekk ser ikun hemm alterazzjonijiet addizzjonali iżda anka jekk ser ikun hemm binja ta' kostruzzjoni ġdida, l-utilista kellu ('*should*') apparti li jinforma lid-direttarju bl-intenzjoni tiegħu u jgħaddilu kopja tal-pjanti, l-utilista kellu jottjeni l-approvazzjoni tal-perit tad-direttarju, liema perit kellu s-setgħa jissorvelja x-xogħlijiet li jkunu qegħdin isiru mill-utilista. L-interpretazzjoni ta' din il-Qorti hija li skont din il-klawżola l-awtorizzazzjoni tal-Perit tal-direttarju kienet 'sine qua non'; m'huwiex minnu li l-utilista kellu jgħaddi l-pjanti solament għal skopijiet ta' informazzjoni.

Jeħtieġ ukoll jiġi stabbilit jekk din il-klawżola baqgħatx in vigore u vinkolanti una volta seħħ it-trasferiment tat-titolu tas-subenfitewżi lil Joseph Schembri u meta dan feda ċ-ċens. Kif diġà ġie isenjalat aktar 'l fuq, bis-saħħa tal-kuntratt tat-18 ta' Lulju 1980 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, il-kjamati in kawża akkwistaw mingħand Joseph Gatt b'titolu

[24] Paġna 119 tal-proċess.
[25] Seduta tal-10 ta' Mejju 2011

ta' subenfitewżi il-plots in kwistjoni. F'dan il-kuntratt hemm espressament imniżżel li 'Il-kompratur jobbliga ruhu li josserva il-pattijiet kollha tal-kuntratt fuq imsemmi tan-Nutar Dottor Joseph Brincat'. Mela hekk kif kiseb is-subenfitewsi huwa ntrabat bil-kundizzjonijiet kollha inkluż għalhekk ir-raba' u t-tmien klawżola. Bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja nhar id-9 ta' Diċembru 1999, il-kjamati in kawża fdew iċ-ċens u waħda mill-kundizzjonijiet ta' dan il-fidi kienet fil-fatt taqra hekk: *'3. All the conditions included in the original emphyteutical concessions are to remain binding'*. Mingħajr ma tidħol fl-effett tal-fidi taċ-ċens f'dan l-istadju għaliex ser isir aktar 'l quddiem, mill-qari ta' din il-premessa jirriżulta li l-kundizzjonijiet stipulati fir-4 u t-8 klawżola kienu għadhom in effett.

Meta fit-23 ta' Frar 2007 is-soċjetà konvenuta akkwistat il-plots mingħand il-kjamati in kawża f'dan il-kuntratt m'hemm xejn imsemmi li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali tal-11 ta' Diċembru 1978 għadhom fis-seħħ. Dak li jingħad huwa s-segwenti:

"(4) Vendor warrants that the property herein sold and transferred is: (i) free from any hypothec, privileges, charges, or any other burthens; (ii) free from any rights in favour of third parties, whether real or personal; (iii) free from any expropriation order and from any litigation; (iv) free from any servitudes of whatever type or nature.

(5) Vendors warrant, that the property herein transferred is situated in a building zone, and the building to be constructed thereon shall at least consist of basement garages, semi-basement maisonettes, three overlying floors for apartments. The relative permits have already been issued by the Malta Environment and Planning Authority in favour of the vendors, and vendors are hereby assigning to the purchaser the said permits, the consideration of which is included in the above mentioned price."

Is-soċjetà konvenuta għalhekk tissottometti li ġaladarba l-kuntratt li ntrabtet bih hi ma jsemmi xejn dwar il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1978, hija m'hijiex marbuta b'dawk il-kundizzjonijiet. Li għandu jiġi osservat huwa l-fatt li l-permessi tal-bini kienu fil-fatt diġà inħarġu qabel mas-soċjetà konvenuta daħlet fil-kuntratt u għalhekk meta Joseph Schembri talab il-ħruġ tal-permessi huwa kien konxju ta' dawk il-kundizzjonijiet. Tant kien konxju li kif diġà ingħad huwa għadda kopja tal-pjanti lis-soċjetà rikorrenti kif ukoll lill-Perit ta' dik is-soċjetà kif ukoll talab li jingħata awtorizzazzjoni.

Dan magħdud l-fatt li Joseph Schembri kien il-persuna li talab il-ħruġ tal-permessi, din ma teżonerax lis-soċjetà konvenuta milli ssegwi hi wkoll il-

kundizzjonijiet li kien hemm fil-kuntratt tal-1978. Il-Qorti hija tal-fehma li C&M Contractors Limited intrabtet bil-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, ukoll jekk fil-kuntratt li bih kisbet il-ġid dawn l-istess kundizzjonijiet ma jissemmewx espressament. Bħal ma tgħallimna l-ġurisprudenza kkwotata hawn fuq taħt il-kappa 'il-htieġa ta' insinwa', kienet fl-interess tagħha li teżamina tajjeb il-kuntratti li ppreċedew il-kuntratt ta' Frar 2007. Ma' dik il-ġurisprudenza, il-Qorti żżid ukoll is-sentenza fl-ismijiet **Mace Development Limited vs. Ramla Development Company Limited** (Ċit Nru 125/2001GV) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 t'Ottubru 2004:

"Li ser isir dana l-bini jirrizulta wkoll mill-permessi li s-socjeta' konvenuta ottjeniet biex tibni block bini sa gholi ta' tlett sulari, oltre spazju biex jakkomoda lift room. Dan hu vjolazzjoni tal-kondizzjoni imposta mill-atturi fuq il-plots in kwistjoni li kellhom ikunu bungalow type villa cjoe ta' sular wiehed. Ghalkemm hemm dana l-permess, permess dejjem jinhareg mill-Mepa "saving third party rights" (fol 63).

Dwar l-allegazzjoni tal-konvenuti li huma ma kienux jafu b'dawn il-limitazzjonijiet, il-konvenuti kellhom l-obbligu li jiehdu dawk il-prekawzjonijiet mehtiega sabiex jassikuraw ruhhom li dak li kienu qed jixtru ma kienx milqut minn xi restrizzjonijiet (ara sentenza Darmanin vs Zammit App 20/4/95)."

Sentenza oħra rilevanti għall-mertu in dizamina hija **Joseph Aquilina noe vs. Edgar Ellul** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) (JSP) fis-16 ta' Ġunju 1994:

"L-appellant ġustament jirribadixxi li dawn il-proposizzjonijiet ma humiex fil-każ in eżami korretti. Hu risaput illi l-ħlas tal-kanone jaggrava fuq il-proprjetà u l-proprjetà hi l-garanzija tal-pagament tiegħu u tagħmel tajjeb għalih versi d-direttarju. Dan ifisser illi s-sub-enfitewta sew jekk mhux rikonoxxut mid-direttarju u aktar u aktar jekk hu hekk rikonoxxut hu obbligat li jagħmel tajjeb bil-proprjetà għall-ħlas taċ-ċens. Kif hu wkoll obbligat li josserva l-adempiment ta' dawk il-klawsoli tal-konċessjoni **oriġinali** li jimponu kondizzjonijiet fuq iċ-ċenswalista favur id-direttarju bħala parti mill-konsiderazzjoni tal-għoti tal-konċessjoni. Dawn huma kondizzjonijiet li, bħaċ-ċens, jiggravaw il-proprjetà u jikkondizzjonaw it-tgawdija tagħha mill-enfitewta u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu. Kien allura jispetta lis-sub-enfitewta li jivverifika sewwa l-provenjenza tal-proprjetà li kien intenzjonat li jieħu b'enfitewsi temporanja u jaċċerta ruħu anke mill-kondizzjonijiet li kellu jissodisfa lid-direttarju skond ma jkun ġie minnu impost fil-konċessjoni oriġinali. Ma jagħmilx hekk riskju tiegħu. Hu ovvju li l-inadempjenza jew in-non-kuranza tiegħu bl-ebda mod ma tista'

tippreġudika d-drittijiet tad-direttarju, kif lanqas ma jista’ s-sub-enfitewta jeżonora ruħu mill-obligu minnu assunt sempliċement billi jsostni illi min ikkonċedielu l-proprjetà ma imponiex fuqu dawk il-kondizzjonijiet li d-direttarju kien oriġinarjament impona. Jibqa’ dejjem direttament responsabbli versu d-direttarju għal-adempiment ta’ dawn l-obbligi salv li f’ċerti każi jista’ hu jkollu dritt ta’ ridress kontra min ikun ikkonċedielu l-proprjetà. Is-sottomissjonijiet ta’ l-appellant huma f’dawn ir-rigward insostenibbili.”

Fid-dawl ta’ din il-ġurisprudenza nostrana il-Qorti qed tikkonkludi li C&M Contractors Limited hija marbuta bil-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1978 u dan nonostante li fil-kuntratt tagħha ta’ xiri dawn il-kundizzjonijiet jew referenza għalihom ma saritx.

Ikkunsidrat;

Stabbilit li l-awtorizzazzjoni da parti tas-soċjeta attriċi kellha tinkiseb qabel ma s-soċjeta' konvenuta tagħmel l-iżvilupp mertu tal-kawza odjerna, jonqos issa li din il-Qorti teżamina jekk din l-approvazzjoni ingħatatx.

Minn dak osservat aktar ‘l fuq, il-Qorti tħoss illi t-teżi tas-soċjetà rikorrenti f’dan ir-rigward hija ferm aktar attendibbli, u dan partikolarment għaliex minkejja x-xhieda bl-affidavit ta’ Joseph Schembri kif ukoll x-xhieda viva voce tal-istess Schembri, tan-Nutar Charles Mangion, Carmelo Mangion (Direttur tas-soċjetà konvenuta) u anke dik ta’ Michael Formosa Gauci, id-dokumenti rilaxxati mill-Perit Lawrence Mintoff jagħtu indikazzjoni ċara illi huwa qatt ma ta l-approvazzjoni tiegħu, tant illi l-konklużjoni tiegħu hija li:

“The developer should address the following criteria and / or clarifications: [...] Obviously the construction in question does not fit this description.”

Kif magħdud aktar ‘l fuq irriżulta li l-bini kien beda ferm qabel ma Joseph Schembri prova jikseb l-awtorizzazzjoni tas-soċjetà rikorrenti. Kien obbligu tiegħu għalhekk li jikseb tali awtorizzazzjoni. Ġie sodisfaċentement ippruvat mis-soċjeta' attriċi illi meta l-kjamati in kawża u s-soċjeta konvenuta ma inatawx l-approvazzjoni bil-miktub, għażlu li jinjoraw l-kundizzjonijiet imposti fil-konċessjoni enfitewtika oriġinali u għaddew sabiex jiġi ppubblikat il-kuntratt ta’ xiri u bejgħ u s-soċjetà konvenuta kompliet bix-xogħol nonostante li din ma kellhiex approvazzjoni bil-miktub mingħand il-Perit tas-soċjeta' attriċi.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-sentenza tagħha f’każ analogu, fl-ismijiet **Edrichton Limited v. Emanuel Vella** (Ċit Nru

1201/1998/2) deċiża fid-29 ta' April 2005) "[...] il-konvenuti qatt ma kien messhom intraprendew xoghlijiet bhax-xorta li hadu jekk (u qabel ma) kienux certi ghal kollox li dan setghu jaghmluh impunement u bla ma jiksru l-obbligi kontrattwali assunti minnhom. It-triq li ghazlu invece l-konvenuti kienet dik tal-*fait accompli* – l-ewwel ilestu dak li kellhom f'mohhom, imbaghad jaraw x'jigri bhala konsegwenza."

- ***Policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar gia' MEPA.**

Kemm is-soċjetà konvenuta kif ukoll il-kjamati fil-kawża għamlu enfażi fil-mori tal-kawża illi Klawżola 4 tal-att tal-11 ta' Diċembru 1978 ma tikkostitwixxix obbligazzjoni ristrettiva u jsostnu li din il-klawżola kienet sempliċiment tirrifletti l-pjan lokali applikabbli fiż-żmien tal-kuntratt għaż-żona li fiha tinstab l-art in kwistjoni. In oltre, jinsistu li bil-bdil fil-pjan lokali miż-żmien tal-kuntratt għal dak li huwa applikabbli llum, ma huwiex possibbli li wieħed japplika u jottjeni permess għal villa ai termini tal-pjan lokali viġenti. Il-provi tagħhom in sostenn ta' din id-difiża huma s-segwenti:-

i. Id-Direttur tas-soċjetà konvenuta, Charles Mangion, fl-affidavit tiegħu jgħid 'Illi dak iz-zmien li kien hemm riferenza ghall-vilel ghax fl-1978 il-pjan regolatur kien jistipula illi vilel kienu jinbnew fuq il-plots in kwistjoni imma llum l-MEPA bidlet il-pjan regolatur u taht l-ebda ċirkostanza ma jistghu jinbnew vilel fil-plots in kwisjoni'.[26]

ii. In-Nutar Charles Mangion fl-affidavit tiegħu jgħid li l-klawsola numru 8 tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1978 ma tillimitax il-bini għal villa iżda tgħid 'any new construction', tant li llum il-ġurnata fuq l-Estate magħruf bħala ta' San Tumas m'hemmx vilel mibnijin iżda blokok t'appartamenti: 'l-unika interpretazzjoni loġika li l-kuntratt isemmi illi fuq is-sit jistgħu jinbnew vilel, kien minhabba l-fatt illi fl-1978 il-pjan regolatur ta' Marsaskala f'San Tumas Estate, kien jillimita l-bini ghal vilel, waqt li dan kollu tbiddel bil-pjan regolatur il-gdid'. Skont dan l-istess kuntratt l-'unici limitazzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ta' l-1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat huwa illi "the building" u hawnhekk mhux qed nirreferu ghal vilel imma huma x'inhuma, kellhom jiġu wzati *"for private residential purposes only and shall not be used as shops, public garage sor places of entertainment"*.

iii. Min-naħa tiegħu il-kjamat in kawża jgħid fl-affidavit tiegħu[27] li fl-2006 il-MEPA ħarġet Local Plan ġdida b'zoning areas stipulati mill-MEPA stess.

[26] Paġna 87 tal-proċess.
[27] Paġna 443 tal-proċess.

Ikompli jispjega li huwa ma kellu l-ebda kontroll fuq il-pjani lokali u z-zoning li tistabbilixxi l-MEPA u huwa għalhekk li kellu joqgħod għar-regoli tal-ippjanar kif imposti fuqu.

iv. Is-soċjetà konvenuta resqet żewġ rappreżentanti mill-Awtorità tal-Ippjanar (dak iż-żmien il-MEPA) sabiex jispjegaw x'setgħa jinbena fiż-żona in kwistjoni fl-1978 u x'setgħa jinbena fis-sena 2006. L-ewwel xhud kien Ivor Robinich li xehed fil-5 t'April 2011[28] u filwaqt li spjega li skont il-*planning scheme* tal-1968 fiż-żona in kwistjoni setgħa jinbena bini ta' żewġ sulari, din l-iskema inbidlet iżda ma kienx f'pożizzjoni jgħid xi żvilupp jista' jsir. In kontro-eżami ikkonferma li 'kull permess li jinħareġ jinħareġ without prejudice to third party rights'. Xhud ieħor huwa Marco Attard Portughes li fis-seduta tal-11 ta' Mejju 2011[29] kkonferma li fl-1967 setgħu jinbnew żewġ sulari. Huwa spjega li l-iskema eżistenti tagħti lok għal bini ta' tlett sulari u semi-basement. Dan ix-xhud ukoll ikkonferma li 'kull permess jinħareġ subject to third party ċivil rights'.

v. L-istess linja ta' prova ħadu l-kjamati in kawża meta ħarku lill-Perit Joe Scalpello sabiex jixhed u fil-fatt dan ta x-xhieda tiegħu fis-17 ta' Novembru 2016[30]. Dan ix-xhud ukoll ikkonferma li 'skont il-local plan l-area hija zoned bħala residential area b'height limitations ta' 3 floors, semibasement u penthouse. Allura jistgħu jinbnew hemm terraced development'. Meta mistoqsi jekk jistgħux jinbnew vilel ix-xhud jikkonferma li ma jistgħux. Biss però meta mistoqsi in kontro-eżami jekk il-local plan għandhiex x'taqsam mad-drittijiet ċivili tal-partijiet, ix-xhud ikkonferma li l-local plan hija 'għodda tal-Planning Authority biex tiddeċiedi fuq planning application biss'.

Is-soċjetà konvenuta kif ukoll il-kjamati fil-kawża jaċċennaw wkoll fuq il-fatt li huwa impossibbli li tinbena villa fuq kull plot ta' tlett qasab faċċata separatament u dan għaliex kull plot separat ma kienx kbir biż-żejjed. Ikomplu jgħidu li ċ-ċens kien jitħallas fuq kull plot separat u kienu għalhekk joħorġu erba' rċevuti[31] u li fil-fehma tas-soċjetà konvenuta u tal-kjamati in kawża dan jirriaffermaw it-teżi tagħhom li ma kienx possibbli li tinbena villa fuq plot ta' tlett qasab. In sostenn tas-sottomissjoni tagħhom, il-konvenuti jgħidu illi huma setgħu jakkwistaw jew ibiegħu plot waħda biss. Min-naħa tiegħu Michael Formosa Gauci jikkonferma li Joseph Schembri kien ġie rikonoxxut fl-utile dominimum ta' erba' plots

[28] Paġna 291 tal-proċess.
[29] Paġna 302 tal-proċess.
[30] Paġna 463A tal-proċess.
[31] Esebit minn Joseph Schembri fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2011.

separatament, 'madanakollu peress illi l-master plan kien maqsum fi plots kellhom jinħargu riċevuti separati'[32].

Din il-Qorti tosserva li mal-kuntratt tal-1978, għalkemm f'dak l-istadju l-art kienet diġà maqsuma f'erba' plots (u mhux plot waħda kif jgħid ix-xhud Michael Formosa Gauci fuq kwotat), miegħu kien hemm anness pjanta tal-villa u għalhekk kienu konxji li d-direttarju ma kienx qiegħed jgħid li għandha tinbena villa fuq kull plot iżda villa waħda fuq il-plots b'mod komplessiv, li meta meħudin flimkien għandhom kejl superfiċjali tal-fuq minn sebgħa mitt metru kwadru (700m2). Klawsola 4 tipprovdi hekk:

"The grantee undertake to submit to the grantors plans of works for the construction and completion of a villa and garage which are to be erected on the said plot <u>as per plans and specifications</u>, so that the nature of the development is not spoiled (enfasi miżjud mill-Qorti)"

Tosserva wkoll li l-fidi taċ-ċens ma sarx fuq kull plot separat iżda bħala plot waħda:

"(ii) four hundred and three malta liri and eighty cents (Lm403.80,0) burdening the four portions of land situated plot numbered one and two (1 and 2) in Triq il-Mighba, Marsascala, measuring approximately two hundred and nine square metres (209m2) and four hundred and eighty one square metres (481m2), and plots marked letter 'D' and 'C', in Triq il-Katakombi, Marsascala, measuring approximately two hundred and eight square metres (208m2) [...]"

Din il-Qorti tqis ukoll li l-interpretazzjoni tal-kliem '*villa and garage which are to be erected*' m'humiex ħlief obbligu ieħor impost fuq iċ-ċedent li fuq l-art lilu konċessa kellu jiġi mibni villa u garaxx. Ma hemm l-ebda interpretazzjoni oħra li wieħed jista' jislet minn dan il-kliem.

Il-Qorti ma tqiesx bħala fondata is-sottomissjoni tas-soċjetà konvenuta u tal-kjamati in kawża li l-klawżola 4 kienet merament tirrifletti l-pjan viġenti dak iż-żmien aktar u aktar meta wieħed jinnota li l-għan aħħari tal-awturi tas-soċjetà rikorrenti kien li ma tiġix mgħarrqa ż-żona magħrufa bħala San Tumas Estate, tant li kemm fir-raba' klawżola żiedu 'so that the nature of the development is not spoiled' kif ukoll il-kontroll li żammu taħt it-8 klawżola ta' approvazzjoni tal-perit tagħha jekk kien ser ikun hemm bidla fl-iżvilupp jew jekk kien ser ikun hemm binja ġdida. Dan jingħad fid-dawl tal-fatt li dak li trid tagħmel din il-Qorti huwa li tinterpreta dak li

[32] Paġna 324 tal-proċess.

kellhom f'moħħhom il-partijiet fejn il-kliem tal-kuntratt għandu ikun dak meħud fis-sens ordinarju tiegħu..

Fil-kawża **Edrichton Holidays Limited et vs. Emmanuel Vella et** (Ċit Nru 1201/1998/2) il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-7 ta' Lulju 2006 hija u tikkunsidra t-talba ta' ritrattazzjoni osservat illi:

"Il-konvenuti ritrattandi ma jistghux jippretendu li l-Qorti tapplika policies tal-Awtorita ta' l-Ippjanar li hargu fit-2000 u 2005 meta l-ftehim bejn il-partijiet sar fin-1968. Dawn il-policies mhux bil-fors jirrispekkjaw l-intenzjoni tal-partijiet dwar il-ftehim tas-subenfitewsi, u l-Qorti trid toqghod biss fuq dak li jiftehemu l-partijiiet. Il-permessi li tohrog l-awtorita johrogu minghajr pregudizzju ghal drittijiet ta' terzi u l-konvenuti ritrattandi ma jistghux jippretendu li dawn il-policies jiehdu precedenza fuq il-ftehim bejn il-partijiet jew li jbiddlu l-ftehim bejn il-partijiet."[33]

Kemm is-soċjetà konvenuta kif ukoll il-kjamati in kawża Schembri jargumentaw li ma kellux ikun hemm villa proprju għaliex il-bini mad-dawra ta' din il-plot jikkonsistu f'appartamenti, maisonettes u terraced houses. In kontro eżami Michael Formosa Guaci fl-14 ta' Ġunju 2010 spjega li 'kull plot li nbiegħet mis-soċjetà attriċi, kien hemm kundizzjonijiet differenti u għalhekk li jgħodd għall-*plot* jista' ma jgħoddx għall-*plot* ieħor.'[34] Waqt il-kontro-eżami tal-4 ta' Ġunju 2018, Michael Formosa Gauci reġgħa ġie mistoqsi dwar it-tip ta' bini li hemm mad-dawra:

"Dr. Edward Debono: Qed inkun specifiku. Fl-arja kollha ta' San Tumas, naqblu li hemm blokok ta' appartamenti?
Xhud: Iva.
Dr. Edward Debono: Hekk hu. U naqblu li mhux blokka wahda hemm, imma diversi blokok illi huma mibnijin u m'hemmx vilel, fejn suppost kien hemm il-vilel, kif qed tghid int?
Xhud: Iva, imma.
Dr. Edward Debono: Iva. Mela iva, mela la hemm iva.
Imhallef: Sekonda. Dawn il-blokok ta' appartamenti, kienu mibnija fuq plot wahda? Fuq kemm-il plot kienu mibnijin?
Xhud: L-izjed importanti kien hemm kundizzjoni fuqhom bhal hemm imnizzel fuq dan, u dawn kollha gew ghandna biex jitolbu li ahna nnehhu l-kundizzjoni li kien hemm, u fuq kull kaz.
Imhallef: Il-kundizzjoni ta' xix? Tal-villa?

---

[33] Ara wkoll fir-rigward tal-*planning policies* is-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta tat-8 ta' Marzu 2017 fl-ismijiet **Edrichton Estates Ltd vs. Noeline Janet Gibson et** (Rik Ġur Nru 66/2015LM).
[34] Paġna 137 tal-proċess.

Xhud: Iva, tal-villa, ehe. U ahna fuq dawk il-blokok, nehhejna dal-kundizzjoni."[35]

Din ix-xhieda tispjega x'inhi r-raġuni li mad-dawra tal-plot in kwistjoni hemm diversi tipi oħra ta' bini apparti dawk ta' vilel. Turi wkoll li s-soċjetà konvenuta u l-ante-kawża tagħhom kellhom dan ir-rimedju wkoll għad-dispożizzjoni tagħhom. Fis-sentenza **Edrichton Holidays Limited et vs. Emmanuel Vella et** (Ċit Nru 1201/1998/2) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fis-7 ta' Lulju 2006 ġie ritenut li:

"Sabiex il-kundizzjonijiet ma jkunux jghoddu aktar ghall-appellanti *nomine*, li fil-kuntratt tal-akkwist tieghu kien sahansitra obbliga ruhu li jzomm mal-kundizzjonijiet tal-kuntratti precedenti, il-konvenut, il-mejjet Carmelo sive Charles Vella, kien mehtieg li jersaq flimkien mas-socjeta` appellanti fuq att pubbliku u din tal-ahhar thassar u tikkancella l-kundizzjonijiet li ghandhom elementi ta' proprjeta`. Il-gurisprudenza dejjem sostniet li r-rinunzja ghad-drittijiet jirrikjedu kjarezza u univocita' [Ara sentenza fl-ismijiet William Soler v. Mary Esposito, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar 1995] u fil-kaz odjern il-formalita` ta' att pubbliku."

- **Il-fidi taċ-ċens**

Aspett ieħor fondamentali li jeħtieġ jiġi deċiż huwa fir-rigward tal-efetti tal-fidi taċ-ċens. Is-soċjetà konvenuta kif ukoll il-kjamati in kawża jsostnu li ġaladarba ċ-ċens ġie mifdi ma fadal l-ebda rabta mad-direttarju u lanqas huma marbutin bil-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1978.

Jeħtieġ li ssir referenza għall-premessa li tinstab fil-kuntratt tal-fidi taċ-ċens u ċioe li *'All the conditions included in the original emphyteutical concessions are to remain binding'*. Jiġi osservat li l-konċessjonijiet li tagħmel referenza għalihom din il-premessa, huma s-segwenti:

a. Konċessjoni mill-Ordni tal-Fraġiskani Konventwali Minuri favur Marsascala Developments Limited permess tal-kuntratt tal-21 t'Ottubru 1965;
b. Konċessjoni minn Marsascala Developments Limited favur Siggiewi Constructions Limited permezz tal-kuntratt tal-11 ta Diċembru 1978;
c. Konċessjoni Siggiewi Construction Limited favur Joseph Schembri u martu permezz tal-kuntratt tat-18 t'Ottubru 1980.

B'dan ifisser li kull kundizzjoni imniżżla f'dawn il-kuntratti baqgħu viġenti. Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati nostrana li

[35] Paġna 525 – 526 tal-proċess.

m'huwiex korrett li jingħad illi l-fidi taċ-ċens iwassal għall-abbrogazzjoni ta' obbligi u servutijiet kollha ġia kostitwiti. Fil-kawża fl-ismijiet **Santumas Shareholdings plc vs. Aquarius Properties Limited** et surreferita, il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) għamlet referenza għal skorta ta' ġurisprudenza li diġà kkunsidraw dan il-punt:

"L-appellanti issostni li mhux korrett dak li qalet l-ewwel Qorti u cioe` li l-fidi tal-obligu tal-hlas tac-cens ma jtemmx ir-rabtiet kuntrattwali l-ohra miftehma bejn il-partijiet. Skont l-appellanti huma biss certi pattijiet li hija sejhet "eccezzjonali" li jibqghu veljanti.

Fuq dan l-aspett din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Philip Fenech v. A and R Mercieca Ltd**, deciza fit-22 ta' Mejju 2008, intqal illi; *"Bil-fatt tal-fidi tas-subcens impost fuq il-kuntratt kostitwenti s-servitu`, jispiccaw l-obbligazzjonijiet marbuta mal-hlas tac-cens, izda mhux ukoll dawk id-drittijiet reali li nholqu bl-istess kuntratt ta' enfitewsi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "**Coleiro v. Cremona**" deciza fl-14 ta' Ottubru, 1987, "ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta' proprjeta`, dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens".* L-istess principju gie enuncjat fil-kawza *"**Testaferrata Moroni Viani et v. Mifsud**", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Novembru, 1995, fejn intqal li mal-fidi tac-cens drittijiet reali riservati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt originali tal-koncessjoni enfitewtika jibqghu mhux affettwati (ara wkoll il-kawza "**Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co. Ltd. et**", deciza minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru, 2000)".*

Fuq dan l-aspett ukoll interessanti hija d-distinzjoni li ghamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Civli fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Borg v. Michael Borg**, deciza fil-21 ta' Jannar 1992, bejn dawk il-pattijiet li huma inerenti ghall-koncessjoni enfitewtika, u dawk il-pattijiet ohra li ghalkemm formanti parti mill-kuntratt ta' enfitewsi m'humiex "*strettament mal-kuntratt ta' enfitewsi*". Dawn tal-ahhar skont din is-sentenza, anke wara l-fidi tac-cens ghandhom jibqghu veljanti, l-ohrajn le. Din id-distinzjoni din il-Qorti jidhrilha li hija gusta u kejl tajjeb ghal kawzi bhal dik odjerna. Ghalhekk il-fidi tac-cens fil-waqt li jtemm l-obligu tal-hlas tal-canone ma jtemmx ukoll il-pattijiet l-ohra li jkunu saru bejn il-partijiet fil-koncessjoni enfitewtika.

Fil-kaz in ezami huwa evidenti li l-pattijiet li l-appellata qed tesigi li jkunu osservati jaqghu taht din l-ahhar kategorija u allura l-aggravju huwa michud."[36]

Huwa minnu wkoll illi t-trasferiment mill-kjamati in kawża Schembri favur C&M Contractors Limited sar *"(i) free from any hypothec, privileges, charges, or any other burthens; (ii) free from any rights in favour of third parties, whether real or personal; (iii) free from any expropriation order and from any litigation; (iv) free from any servitudes of whatever type or nature"* madanakollu huwa wkoll evidenti li dan l-artikolu qiegħed iservi biss għall-skopijiet ta' garanzija. Il-konjuġi Schembri kienu qegħdin jiggarantixxu l-bejgħ ħieles minn ipoteki, privileġġi, drittijiet reali jew personali, servutijiet, ecc, iżda dan ifisser kemm-il darba jirriżulta illi l-garanzija li l-konjuġi Schembri taw kienu skorretti, għalihom għandhom jirrispondu l-istess konjuġi Schembri f'ġudizzju appożitu iżda mhux f'dawn il-proċeduri. Dan huwa punt li ġie kkunsidrat fis-sentenza **Philip Fenech et vs. A & R Mercieca Limited** (App. Ċiv. Nru 236/2000/3) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-22 ta' Mejju 2008:

"Minn naha l-ohra d-dikjarazzjoni fil-kuntratt li l-fond kien qed jinxtara liberu u frank minn kull piz u servitu`, ma jfissirx b'daqshekk li s-servitu` spiccat. Meta l-konvenuti xtraw b'dik id-dikjazzjoni huma kienu qed jixtru hazin (ara Sentenza App W.Borg vs V. Stivala 6/10/99) u dana billi skond il principju applikabbli "nemo plus juris ad alium trasferre potest, quam ipse habet"

Referenza saret għall-**Artikolu 320 tal-Kapitolu 16** fejn jingħad li ġaladarba s-soċjetà konvenuta hija sid, hija għandha dritt li tgawdi u tiddisponi minn ħwejjiġha bil-mod l-aktar assolut basta li bihom ma jagħmilx użu projbit mil-liġi. M'hemmx kontestazzjoni illi sid ta' proprjetà immobbli jgawdi d-drittijiet kollha ta' proprjetarju, inkluż dawk li jgawdi u jiddisponi minn ħwejġu bl-aktar mod assolut. Iżda dan ma

---

[36] Ara wkoll **Edward Camilleri nomine vs. Carmelo sive Charles Vella et** (Ċit Nru 930/1992/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-11 ta' Novembru 2011: "Illi taht dan l-aspett, is-sottomissjoni tas-socjeta` konvenuta li permezz tal-konfuzjoni bejn id-dirett dominju u l-*utile* dominju fl-istess persuna, kwalunkwe kondizzjoni li kien hemm spiccat minhabba tali konfuzjoni ghax iz-zewg drittijiet inghaqdu fl-istess persuna hija ta' importanza teoretika, *stante* li jidher car mill-interpretazzjoni fuq esposta, li mhux kull dritt ta' direttarju gie effettivament trasferit lis-socjeta` konvenuta, u dan peress li l-kondizzjonijiet li gravaw l-istess fondi baqghu hekk veljanti favur il-koncessjonarji originali u ghalhekk proprjeta` ta' l-istess socjeta` u kull ma s-socjeta` konvenuta helset minnu b'tali akkwist, kien proprjament w unikament il-hlas tal-imsemmi cens, tant li f'dan il-kaz jista' jinghad li l-istess akkwist *da parte* tas-socjeta` konvenuta ta' l-imsemmi cens kien jekwivali ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi ghall-fidi ta' cens u xejn izjed." Ara wkoll **Edrichton Estates Ltd vs. Munro Phillips and Co Ltd et** (Ċit Nru 878/2000/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-31 t'Ottubru 2007.

jfissirx illi meta s-sid ikun intrabat b'kundizzjonijiet, jew fejn jeżistu servutijiet, is-sid igawdi dawk id-drittijiet bla mittiefsa. It-teżi proposta mis-soċjetà konvenuta li minkejja kundizzjonijiet u servitujiet, xorta waħda għandu drittijiet assoluti ma ssib l-ebda konfort fil-liġi.

Din il-Qorti isib fejda f'dak li osservat il-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fil-kawża fl-ismijiet **Edward Camilleri nomine vs. Carmelo sive Charles Vella et** (Ċit Nru 930/1992/1) tal-11 ta' Novembru 2011:

"**28.** L-Artikolu 320 tal-Kodici Civili [Kap. 16, Ligijiet ta' Malta] jipprovdi li "il-proprjeta` hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejjġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi." Skont Torrente – Schlesinger, "*il diritto del proprietario si caratterizzerebbe per la sua <u>assolutezza</u> (diritto di fare della cosa o sulla cosa tutto ciò che si voglia, perfino distruggerla) e per la sua <u>esclusività</u> (ius excludendi alios), con divieto di ogni ingerenza della collettività in ordine alle scelte che il proprietario si riserva di effetuare con totale arbitrio e discrezionalità.*"[Andrea Torrente, Piero Schlesinger – Manuale di Diritto Privato, [Quattordicesima edizione, Giuffrè editore]]

29. Ghalhekk, barra li jimponi l-hlas tac-cens, koncedent jista' wkoll jillimita l-uzu tal-immobbli koncess b'kundizzjonijiet li jikkostitwixxu elementi ta' proprjeta` u dan ghal ragunijiet varji bhal per ezempju l-estetika taz-zona li tkun se tigi zviluppata u l-buon vicinat. Skont gurisprudenza kostanti dawn il-kundizzjonijiet jew rizervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjeta` ghandhom jigu kkonsidrati separatament mir-redenzjoni jew fidi tac-cens. Dawn ir-rizervi jibqghu fis-sehh sahansitra anke wara li tkun saret ir-redenzzjoni jew fidi tac-cens. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Joseph G. Coleiro in rapprezentanza tas-Socjeta` Coleiro Brothers Limited v. Maria Felicità Cremona** [Citaz. 1466/80 deciza nhar l-14 ta' Ottubru 1987], din il-Qorti osservat:

"*... illi ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh l-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta' proprjeta` dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens. Jinkombi ghalhekk lill-Qorti li tezamina l-kuntratt "de quo" sabiex tistabbilixxi jekk il-koncedent ghamilx tali rizervi fil-kuntratt.*"

- **Drittijiet taċ-ċenswalist**

Fl-aħħar eċċezzjoni tagħha s-soċjetà konvenuta tagħmel referenza għall-Artikolu 1504 tal-Kapitolu 16 li jiddispondi li ċ-ċenswalist għandu dritt li jbiddel il-wiċċ tal-fond mingħajr ma jgħarrqu. L-Artikolu 1506 (2) tal-

istess Kapitolu jiddisponi imbagħad illi ċ-ċenswalista jista' jbiddel l-għamla tal-miljoramenti, li jibqgħu tiegħu sakemm iddum l-enfitewżi, u li l-istess ċenswalist ma jistax jeqridhom mingħajr il-kunsens espress tal-padrun dirett. In oltre s-soċjetà konvenuta tiċċita l-Artikolu 1508 tal-Kapitolu 16 li jipprovdi illi ċenswalist jista' jiddisponi mill-fond suġġett għal enfitewsi mingħajr il-kunsens tal-padrun dirett basta li dan isir permezz ta' att pubbliku, u a bażi ta' dawn l-Artikoli tirritjeni illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante illi hija għamlet miljoramenti fuq dawn il-plots.

Kif ben tajjeb osserva l-Perit Legali fir-relazzjoni tiegħu, ir-risoluzzjoni għal din l-eċċezzjoni tinstab fil-liġi nnifisha proprju fl-Artikolu 1499 tal-Kodiċi Ċivili li s-soċjetà konvenuta konvenjentament naqset milli tiċċita. Dan il-provvediment jiddispondi illi kull ftehim li jmur kontra d-disposizzjoni tal-Artikolu 1501, 1502, 1512, 1513 u 1519 u fl-artikolu ta' qabel l-Artikolu 1499 ikun mingħajr effett. Għalhekk huwa ċar illi dawn id-dispożizzjonijiet biss huma tassattivi, tant illi **t-tieni sub-inċiż tal-Artikolu 1499 jipprovdi illi '*l-partijiet jistgħu jagħmlu bħala kondizzjoni tal-kuntratt ta' enfitewsi kull patt li jidhrilhom li jaqbel, basta li ma jkun hemm xejn fih li hu kuntrarju għal-liġi.*'**

Din is-sottomissjoni tas-soċjetà konvenuta hija waħda infondata. Sottomissjonijiet simili ġew sollevata fil-kawża fl-ismijiet **Joseph G. Coleiro nomine vs. Maria Felicita Caruana** (Ċit Nru 1466/80) deċiża fl-14 t'Ottubru 1987 mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri):

"In effetti malli l-*canone* stabbilit bejn i-partijiet f'tali kuntratt, jiġi mifdi mill-enfitweta, l-istess enfitewta jiġi l-padrun dirett, assolut tal-fond kollu kif kien ġie mogħti in enfitewsi [...] Meta ikun hemm riżervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjeta' magħmula favur il-konċedent, dawn għandhom jiġu kkonsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jingħad kemm meta l-affrankament issir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kem ukoll meta jsir bil-forza tal-liġi bħal każ in eżami [...] għalhekk jidher li [...] għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ il-konċedent li jkun irriserva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjeta' dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens. Jinkombi għalhekk lill-Qorti li teżamina l-kuntratt *de quo* sabiex tistabbilixxi jekk il-konċedent għamilx tali riżervi fil-kuntratt [...][37]

Hekk ikkunsidrati l-eċċezzjonijiet fil-mertu tas-soċjetà konvenuta, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha fil-mertu. Ġaladarba l-

[37] Ara wkoll **Baruni Salvino Testaferrata Moroni Viani vs. Hubert Mifsud** deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Superjuri) fit-22 ta' Novembru 1985.

Qorti sejra tgħaddi biex tilqa t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti, hija ser tinnomina perit biex jissorvelja x-xogħlijiet u jara li dawn isiru skont il-liġi u r-regolamenti u f'każ bħal dan skont kif jgħid il-kuntratt imsemmi.

- **L-involviment ta' Joseph Gatt u ta' Girgor Schembri, kif ukoll tal-kjamat in kawża**

Fis-seba' eċċezzjoni s-soċjetà konvenuta teccepixxi illi kwalsijasi obbligu kien personali fuq Girgor Schembri u Joseph Gatt u mhux fuqhom stante illi kien dritt u obbligu personali u mhux reali li fi kwalunkwe każ huwa estint bit-trapass taż-żmien.

Mingħajr ma terġa tidħol fid-dettal dwar ir-responsabilità tas-soċjetà konvenuta, din il-Qorti hija tal-fehma li ġaladarba l-kundizzjonijiet taċ-ċens jibqgħu viġenti u veljanti saħansitra wara l-fidi taċ-ċens, u jistgħu jiġu debitament infurzati kontra l-aventi kawża tal-utilista oriġinali, l-istess kundizzjonijiet għandhom jitqiesu li baqgħu viġenti anke wara t-trasferiment li sar favur C&M Contractors Limited.

L-istess jingħad fir-rigward tal-kjamati in kawża – dawn ma jistgħux jirrispondu t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti u dan kif intwera waqt li kien qiegħed jiġi kkunsidrat il-mertu ta' din il-kawża. Kwalunkwe azzjoni li tista' tieħu s-soċjetà konvenuta m'hijiex mertu ta' din l-azjzoni u lanqas ma tista' tiġi riżolta f'dawn il-proċeduri.

Għal dawn ir-raġunijiet is-seba' eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta qiegħda tiġi miċħuda, iżda tilqa' t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati in kawża u tgħaddi sabiex tillibera lill-kjamati in kawża mill-osservanza tal-ġudizzju.

- **Eċċezzjoni mressqa fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjetà konvenuta**

Finalment il-Qorti tosserva illi filwaqt li fir-risposta ġuramentata tagħha s-soċjetà konvenuta tagħmel referenza għal diversi artikoli tal-Kapitolu 16 u ċioe l-artikolu 320, 992 (2), 993, 1504 (1) kif ukoll 1508 (1), fis-17 il-paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet is-soċjetà konvenuta tittenta tressaq eċċezzjoni ġdida fis-sens li l-klawżola 4 tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1978 hija nulla u estinta u li għalhekk tmur kontra l-Artikolu 985 tal-Kapitolu 16.[38] Din l-eċċezzjoni qatt ma ġiet sollevata formalment. Il-ġurisprudenza tgħallimna illi eċċezzjoni m'għandhiex tingħata f'nota ta'

[38] Paġna 187 tal-proċess.

sottomissjonijiet iżda b'mod formali.[39] Dan it-tagħlim ġie segwiet fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Camilleri et vs Gaetana Aquilina** (Ċit 303/1996), deċiża fis-16 ta' Marzu 2004, fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet illi

"Eccezzjoni li tigi sollevata mill-konvenut tkun inkorportata f'nota tal-eccezzjonijiet akkompanjata b'dikjarazzjoni guramentata mill-parti jew wahda mill-partijiet li tkun qed tressaqha (vide Art. 158). Mhux hekk biss talli l-ligi trid li kopja identika ta' din in-nota tal-eccezzjonijiet "tigi notifikata permezz tar-registru lill-attur jew lill-avukat tieghu." Dan ghaliex in-nota tal-eccezzjonijiet tinkwadra l-linja difenzjonali tal-konvenut ghat-talbiet li jkunu saru fic-citazzjoni u mhux korrett u lanqas ma ghandu jigi permess li, fi stadju inoltrat tal-kawza meta l-istadju tal-provi jkun maghluq u meta din tithalla ghas-sottomissjonijiet orali jew biex jigu prezentati noti tal-osservazzjonijiet, l-kontro-parti tigi rinfaccata b'linja difenzjonali gdida minghajr ma jigu osservati r-regoli procedurali."

Din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Middlesea Insurance plc et vs. Francis Chetcuti** (Rik Ġur 326/2013 JPG) deċiża fl-1 ta' Marzu 2016 għamlet referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Mifsud vs Josephine Camilleri** deċiża fil-15 ta Lulju 2009:

"[g]halkemm din il-Qorti, fejn setghet, dejjem irrifuggiet mill-formalizmu esagerat, min-naha l-ohra lanqas ma nkorragiet permessivizmu ingustifikat u anzi, ma tarax li huwa sewwa illi wara li jkunu inghalqu l-provi u l-iskritturi, parti f'kawza tippretendi bi dritt li tista' tqanqal kull difiza immaginabbli fil-kors tad-dibattitu oral jew bil-miktub biex tipparalizza l-pretensjonijiet tal-attur."

In vista ta' dan l-insenjament il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjoni imsemmija sollevata mis-soċjetà konvenuta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjeta' konvenuta;

[39] Ara **Emanuele Busuttil vs Francesco Mercieca**, Qorti tal-Appell Ċivili, deċiża 15 ta' April 1950; **Joseph Mifsud vs Paul Cutajar** Ċit Nru 369/2004), deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-13 ta' Ġunju 2008.

2. Tiċħad l-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati in kawża stante li ma bagħtew l-ebda preġudizzju;

3. Tilqa' t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati in kawża Schembri stante li ma humiex il-legittimi kontradditturi fil-kawza odjerna u tilliberhom mill-osservanza tal-ġudizzju; tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet l-oħra minnhom eċċepiti;

4. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li s-soċjetà konvenuta naqset milli tottempera ruħha mal-istipulazzjonijiet kontrattwali ai termini tal-att ippubblikat min-Nutar Dottor Joseph Brincat fil-11 ta' Dicembru 1973 kif fuq imsemmi;

5. Tilqa' t-tieni talba attriċi, tordna lis-soċjetà konvenuta tneħħi kull bini kostruwit fuq plot ittra B, f'San Tommaso Estate, Marsascala li ma jikwalifikax bħala villa b'garaxx; u dan sa mhux aktar tard minn tnax-il xahar minn meta din is-sentenza ssir *res judicata.* Għal dan il-fini qed taħtar a spejjeż tas-soċjeta' konvenuta lill-Perit Arkitett Godwin Abela sabiex, taħt is-sorveljanza tiegħu, issir id-demolizzjoni ordnata fil-paragrafu preċedenti;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta' konvenuta.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
24 ta' Ottubru 2019

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur
24 ta' Ottubru 2019