QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 15 ta' Frar, 2024.

Numru 3

Rikors numru 476/2009/3 RGM

Santumas Shareholdings plc.

v.

C & M Contractors Limited (C30803)
u
b'digriet tad-29 ta' Ottubru, 2015 ġew kjamati in kawża Joseph u Frances[1] Schembri

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-kumpanija C & M Contractors Limited u minn Joseph u Frances Schembri, minn sentenza

[1] Fis-sentenza appellata l-isem tal-imsejħa fil-kawża tniżżel bi żball bħala '*Francis*' meta suppost kellu jitniżżel '*Frances*'. Għalhekk għall-finijiet tal-**Artikolu 175 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, din il-Qorti qiegħda tordna li l-isem '*Francis'* kif muri fl-okkju tas-sentenza appellata jinbidel bl-isem '*Frances*'.

mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, nhar l-24 ta' Ottubru, 2019, fejn wara li ħelset lill-imsejħin fil-kawża mill-ħarsien tal-ġudizzju, issoktat billi laqgħet it-talbiet tal-kumpanija attriċi billi: (i) iddikjarat li l-kumpanija konvenuta naqset milli tħares l-kundizzjonijiet tal-kuntratt pubbliku ppublikat min-Nutar Dr. Joseph Brincat fil-11 ta' Diċembru 1978; u (ii) ordnat lill-kumpanija konvenuta sabiex tneħħi kull bini li ma jikkwalifikax bħala villa b'garaxx, u dan sa mhux aktar tard minn tnax-il xahar mid-data li fiha s-sentenza tgħaddi f'ġudikat, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess kumpanija konvenuta.

Daħla

2. B'rikors maħluf tat-18 ta' Mejju, 2009, il-kumpanija attriċi fissret li b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat tal-11 ta' Diċembru, 1978, il-kumpanija Marsascala Developments Limited, li llum hija amalgamata magħha, trasferiet b'titolu ta' enfitewsi, biċċa art fl-inħawi magħrufa bħala *'San Tommaso Estate'*, f'Marsaskala. Tgħid li skont dak il-kuntratt l-enfitewta ntrabat li jibni u jlesti villa b'garaxx u jgħaddi lill-kumpanija Marsascala Developments Limited kopja tal-pjanti qabel ma jagħmel hekk. Tissokta billi tfisser li fl-istess kuntratt ġie wkoll miftiehem li f'każ li l-enfitewta ried jagħmel xi bidliet strutturali jew inkella jibni xi struttura ġdida, dan kellu qabel ma jibda jagħmel hekk: (i) jinnotifikaha bil-ħsieb tiegħu; (ii) jgħaddilha kopja tal-pjanti; u (iii) jġib l-approvazzjoni tal-perit

tagħha bi spejjeż tiegħu. Dan il-perit tagħha kellu wkoll is-setgħat li jindokra x-xogħlijiet, kif ukoll li jmexxihom.

3. Il-kumpanija attriċi tkompli billi tfisser li l-kumpanija konvenuta C & M Contractors Limited akkwistat l-art imsemmija fil-paragrafu ta' qabel dan, u filwaqt li tgħid li dik l-art ġiet miksuba minnha bl-istess titolu u bl-istess kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat tal-11 ta' Diċembru, 1978, tilmenta li dik il-kumpanija naqset milli tħares dawk il-kundizzjonijiet billi bniet kumpless ta' appartamenti minflok villa b'garaxx, kif ukoll naqset li tagħtiha l-pjanti u twettaq ix-xogħlijiet taħt l-indukrar tal-periti tagħha. Minħabba f'hekk il-kumpanija Santumas Shareholdings p.l.c. fetħet din il-kawża kontra l-kumpanija C & M Contractors Limited u talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

«i. Tiddikjara li s-soċjetà konvenuta naqset li taġixxi kif kienet obbligata li taġixxi skont il-kuntratt fl-atti tan-nutar Joseph Brincat datat 11 ta' Diċembru 1973 (recte 1978) (Dok A) billi naqset li tagħti kopji ta' pjanti u xogħol għall-kostruzzjoni ta' villa u garage, u naqset li tagħti notifika tal-intenzjoni tagħhom li jagħmlu alterazzjonijiet strutturali u naqset li tassikura li l-periti tas-soċjetà rikorrenti jagħmlu s-superviżjoni tax-xogħol strutturali.

ii. Tikkundanna lis-soċjetà konvenuta sabiex tiddemolixxi kull struttura li inb[niet] b'vjolazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.»

4. Bi tweġiba mressqa fl-10 ta' Ġunju, 2009, il-kumpanija konvenuta C & M Contractors Limited laqgħet għal din il-kawża billi qajmet dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. Illi preliminarjament is-soċjetà attrici m'għandhiex interess ġuridiku biex tintavola din l-azzjoni stante illi Marsascala Development Limited (C141) ġiet struck-off mir-Reġistratur tas-soċjetajiet fil-15 ta' Diċembru, 1989, biex b'hekk Santumas Shareholdings Plc m'għandhiex ir-

rappreżentanza tal-istess soċjetà ineżistenti u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju għax l-atturi għandhom karenza ta' interess ġuridiku.

2. Illi s-soċjetà attriċi qatt ma setgħet takkwista u m'akkwistatx id-drittijiet personali u residwali tal-istess soċjetà Marsascala Development Limited bl-amalgamazzjoni ma' Santumas Shareholdings Limited u l-unika ħaġa illi hija akkwistat kienu d-drittijiet reali bħalma hu d-dritt biex tiġbor iċ-ċens li kien għadu veljanti fuq il-proprjetà inkwistjoni u għalhekk għal din ir-raġuni, għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju għax m'għandhom l-ebda relazzjoni ġuridika mal-konvenut u l-atturi m'għandhom l-ebda interess ġuridiku biex jippromwovu din l-azzjoni.

3. Illi d-drittijiet personali li talvolta kellha Marsascala Development Limited, dawk spiċċaw malli l-istess soċjetà ġiet struck-off mir-Reġistru tas-Soċjetajiet u għalhekk is-soċjetà attriċi m'għandhiex locus standi fil-proċeduri odjerni u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll, il-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

4. Illi bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma ineffikaċi in konfront ta' terzi ossia s-soċjetà konvenuta minħabba illi dawn il-pretiżi drittijiet ma ġewx indikati fin-nota tal-insinwa kif jirriżulta mill-istess nota u/jew nota ipotekarja tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, hawn anness u mmarkat bħala Dok. CM1 u għaddew aktar minn 30 sena mill-iskrizzjoni ta' din in-nota u għalhekk il-konvenut għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

*5. Illi wkoll l-azzjoni odjerna hija estinta bil-mogħdija tal-perijodu preskrittiv a tenur tal-**Artikolu 481(1)** u **483 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, u/jew li l-istess drittijiet ġew akkwistati mis-soċjetà konvenuta u l-ante kawża tagħha a tenur tal-preskrizzjoni akkwiżittiva kontemplata fl-**Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** u dan stante li għaddew l-proprjetà ġiet trasferita lil terzi.*

6. Illi l-azzjoni hija estinta wkoll għaliex ma jirriżultax għal terzi mir-Reġistru Pubbliku tali limitazzjonijiet pretiżi b'din iċ-ċitazzjoni odjerna u għaddew iktar minn tletin sena mill-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat peress illi din iċ-ċitazzjoni odjerna ġiet intavolata fit-18 ta' Mejju, 2009 u għalhekk għal din ir-raġuni wkoll, l-intimat għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

7. Illi fil-mertu u bla preġudizzju għall-premess kwalsiasi obbligu kien personali fuq Girgor Schembri u Joseph Gatt u mhux l-aventi kawża minnhom stante illi kien dritt u obbligu personali u mhux reali li fi kwalunkwe każ huwa estint bit-trapass taż-żmien.

8. Illi dan iċ-ċens annwu u perpetwu gravanti l-fondi inkwistjoni ġie mifdi kuntrattwalment bi ftehim bejn l-ante kawża tal-intimati u r-rikorrenti biex b'hekk iċ-ċens u subċens annwu u perpetwu imposti fuq il-proprjetà inkwistjoni b'kuntratt tad-9 ta' Diċembru, 1999, fl-atti tan-Nutar Mario

Bugeja, hawn anness u mmarkat bħala Dok. CM2 kif korrett b'kuntratt tas-26 ta' Settembru, 2006, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bħala Dok. CM3, biex b'hekk il-kundizzjonijiet li talvolta setgħu ġew negozjati bejn il-kontraenti oriġinali m'għandhomx jibqgħu jissussistu stante illi l-fidi taċ-ċens li sar iġib l-abrogazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kollha bħala konsegwenza diretta u neċessarja tal-fidi taċ-ċens miftiehma bejn il-partijiet partikolarment meta dawn ma jinkombux fuq drittijiet reali imma saru għal skopijiet ta' pjanifikazzjoni.

9. Illi l-iskop ta' klawsola 4 fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, ma kienx biex jillimita l-kostruzzjoni ta' xi tip ta' proprjetà fl-arja inkwistjoni, għaliex il-limitazzjonijiet huma espressi fl-Artikolu 9 tal-istess kuntratt fuq imsemmi imma biex in-natura tal-iżvilupp illi kellu jsir fil-Bajja ta' San Tumas ma tiġix mgħarrqa ġaladarba dak iż-żmien skont il-pjan regolatur, dik l-arja kienet għall-bini ta' vilel. Effettivament, fl-arja inkwistjoni ma hemm l-ebda villa mibnija imma blokki ta' appartamenti kif bena l-konvenut u għalhekk m'hemm xejn li jista' jiġi mgħarraq għax dak li nbena, inbena bħal blokok eżistenti bil-permessi neċessarji tal-MEPA u skont il-liġi.

*10. Illi għalhekk skont il-pjan regolatur viġenti maħruġ mill-MEPA, ma jistgħux jinbnew vilel fl-arja inkwistjoni imma blokok ta' appartamenti. Għalhekk, kienet għal din ir-raġuni, l-iskop prinċipali ta' xi restrizzjoni pretiża mill-ante kawża tal-atturi li ġiet imposta biex jiġu sodisfatti l-kundizzjonijiet imposti mill-MEPA dak iż-żmien PAPB konċernanti l-ħruġ tal-permessi tal-bini u għalhekk ma jagħmilx sens illi fl-akkwati fejn kienet sitwata l-art de quo skont il-pjan regolatur viġenti dak iż-żmien, il-permessi kienu qed jingħataw u joħorġu għall-kostruzzjoni ta' vilel biss, din għandha tibqa' tissussisti imma dak kollu tbiddel għax issa fuq l-art inkwistjoni blokok ta' appartamenti jistgħu jinbnew u għalhekk, bir-redenzjoni taċ-ċens fuq imsemmi, din il-kundizzjoni ma setgħetx tibqa' iktar isseħħ, għax kienet intiża għar-regolamenti tal-PAPB eżistenti fl-1978 u dan kif del resto ġie deċiż fil-kawża J***oseph Coleiro noe v. Maria Felicita Cremona** *– deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Ottubru, 1987. Skont dik is-sentenza, dawk il-kundizzjonijiet imposti rigwardanti l-ħruġ tal-permessi tal-bini huma kkunsidrati mifdija u ma baqgħux iktar iseħħu.*

11. Illi in oltre l-konvenut odjern akkwista l-proprjetà inkwistjoni b'kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007, fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dokument CM4 mingħand Joseph u Frances Schembri libera u franka u li min-naħa tagħhom akkwistaw mingħand Joseph Gatt, l-istess proprjetà, b'kuntratt tat-18 ta' Lulju, 1980 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, hawn anness u mmarkat bħala Dok. CM5 u att korrettorju ieħor tat-18 ta' Settembru, 2006, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, hawn anness u mmarkat bħala Dok. CM6.

12. Illi a tenur ta' klawsola 4 tal-istess kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007, fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, il-vendituri ggarantew il-proprjetà

inkwistjoni bħala libera minn kull ipoteka, privileġġ u/jew piż ieħor 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 tal-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' Diċembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, bejn Marsascala Developments Limited u Joseph Gatt u oħrajn, ġew adempiti.

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

*15. Illi wkoll l-**Artikolu 993 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, jiddisponi illi l-kuntratti għandhom jiġu eżegwiti bil-buona fede u jobbligaw mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-konsegwenzi kollha li ġġib magħha l-obbligazzjoni skont ix-xorta tagħha, bl-ekwità, bl-użu jew bil-liġi biex b'hekk kif jistipula l-**Artikolu 992(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-kuntratti ossia l-pattijiet miftiehma, jiġu mħassra bil-kunsens ta' xulxin tal-istess partijiet. Illi ġaladarba dan iċ-ċens ġie mifdi kuntrattwalment kif fuq spjegat, l-atturi ma jistgħux jitolbu illi għad baqgħalhom xi drittijiet fuq l-art inkwistjoni u fil-madwar għaliex illum dak kollu li hemm mibni fil-madwar huma blokki ta' appartamenti skont il-pjan regolatur u ma jistgħux jinbnew vilel.*

*16. Illi ġaladarba l-intimat huwa sid, huwa għandu dritt igawdi u jiddisponi minn ħwejġu bil-mod l-iktar assolut basta li bihom ma jagħmilx użu projbit mill-Liġi u dan a tenur tal-A**rtikolu 320 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**.*

17. Illi effettivament kif jirriżulta minn klawsola 8 tal-istess konċessjoni enfitewtika tal-11 ta' Diċembru, 1978, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, Marsascala Developments Limited qatt ma ntendiet li tirristrinġi bini ta' appartamenti fuq l-arja inkwistjoni, tant illi dik il-klawsola tikkontempla "any new construction", basta dawn it-tali binjiet huma wżati għal skop residenzjali privat u mhux għall-użu ta' ħwienet, public garages u postijiet ta' divertiment u dan kif stipulat fi klawsola 9 tal-istess kuntratt fuq imsemmi.

18. Illi huwa evidenti illi m'hemm ebda limitazzjoni għall-bini ta' appartamenti basta dawn jintużaw għal skop residenzjali privat u dan skont l-artikolu 9 tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, fl-atti tan-nutar Joseph Brincat.

19. Illi l-unika restrizzjonijiet ta' użu huma dawk kif kontemplati fl-Artikolu 9 tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, fl-atti tan-nutar Joseph Brincat u mhux li fuq l-arja inkwistjoni inbnew blokki ta' appartamenti skont il-

pjan regolatur u skont il-permessi maħruġa mill-MEPA.

20. Illi mhux minnu illi kien hemm obbligu illi tinbena xi villa u/jew garaxx fuq il-proprjetà inkwistjoni, għaliex dak iż-żmien, fl-1978, l-arja inkwistjoni kienet għal bini ta' vilel, waqt li llum bil-pjan regolatur, dan m'għadux iseħħ u l-arja in kwistjoni ġiet għal appartamenti, kif jirriżulta mill-MEPA.

21. Illi bla preġudizzju għall-premess Joseph u Frances Schembri, minkejja li ma kinux obbligati, kienu kitbu lill-atturi illi huma bi ħsiebhom jibnu l-blokok ta' appartamenti inkwistjoni, bagħtulhom kopji ta' dawn il-pjanti u għalhekk jekk għall-grazzja tal-argument kien hemm xi obbligu dan ġie adempit minnhom.

*22. Illi in oltre skont l-**Artikolu 1504(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, ċ-ċenswalist dejjem kellu dritt li jbiddel wiċċ il-fond basta li b'daqshekk ma jgħarrqux, anzi l-intimati għamlu miljoramenti. L-A**rtikolu 1506(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, jistipula illi ċ-ċenswalist jista' jbiddel l-għamla ta' dawn il-miljoramenti u kif jistipula l-**Artikolu 1508(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa jkun jista' jiddisponi mill-fond soġġett għall-enfitewsi bil-miljoramenti u għalhekk, għal din ir-raġuni wkoll, it-talbiet attriċi għandhom jiġu riġettati.*

23. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

5. B'digriet tad-29 ta' Ottubru, 2015, l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-kumpanija C & M Contractors Limited għas-sejħa fil-kawża ta' Joseph u Frances Schembri. Bi tweġiba mressqa fit-22 ta' Frar, 2016, l-imsejħin fil-kawża laqgħu għal din il-kawża billi qajmu dawn l-eċċezzjonijiet:

«Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda billi:

1. Preliminarjament:

(i) Illi l-esponenti huma preġudikati billi ġew imsejħa fil-kawża f'dan l-istadju inoltrat tal-kawża u meta l-istadju tal-provi wasal fl-aħħar, jekk mhux addirittura konkluż u rapport peritali ġie ppreżentat; u
(ii) Illi t-talbiet tas-soċjetà rikorrenti ma jistgħu qatt jintlaqgħu fil-konfront tal-esponenti billi l-plots u l-kostruzzjoni fuqhom m'humiex tagħhom;

2. Fil-meritu, wara li saret ir-redenzjoni taċ-ċens fuq il-plots mertu tal-kawża, id-drittijiet residwali tad-direttarju ġew ristretti biss għal dawk il-kwalitajiet tal-immobbli li influwenzaw il-valur tal-fond fil-mument meta ingħata minnu; il-klawsola invokata mis-soċjetà rikorrenti dwar

"kostruzzjoni ta' villa" mhix waħda minn dawn id-drittijiet residwali.

3. Illi l-iskop tal-kundizzjoni oriġinali kien "so that the development is not spoiled" u f'kull każ, setgħu jsiru "any new construction...for residential purposes" - kif fil-fatt hija l-blokka kostruwita mis-soċjetà konvenuta; il-plots adjaċenti għall-plots inkwistjoni kienu kollha kostruwiti bħala appartamenti, b'dan illi żvilupp ta' villa (jekk dan kien għadu possibbli wara t-tibdil fil-pjan regolatur) kien jistona mad-development eżistenti; f'kull każ, l-erba' plots ta' ċirka 177 metri kwadri (u tliet qasab faċċata) li setgħu jinbiegħu individwalment ma kinux addattati għall-"villa".

4. Mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti kienu informaw lis-soċjetà rikorrenti bil-pjanijiet tagħhom li jinbnew appartamenti (skont kif inbidel il-pjan regolatur tar-reġjun inkwistjoni, u kif bħala fatt ġie kostruwit fil-plots kollha fil-viċinanzi), u l-esponenti ġew mitluba jikkonsenjaw l-pjanti u jikkomunikaw mal-perit tas-soċjetà (il-Perit Lawrence Mintoff) kif fil-fatt għamlu; l-istess Perit kien ta l-kunsens tiegħu għal dan il-pjan.»

6. B'sentenza mogħtija fil-24 ta' Ottubru, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, ddeċidiet il-kawża hekk:

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

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tas-soċjetà konvenuta;

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

3. Tilqa' t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tal-kjamati in kawża Schembri stante li ma humiex il-leġittimi kontraditturi fil-kawża odjerna u tilliberahom 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' Diċembru 1973 (recte 1978) 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-soċjetà konvenuta lill-Perit Arkitett Godwin Abela sabiex, taħt is-sorveljanza tiegħu, issir id-demolizzjoni ordnata fil-paragrafu preċedenti;

6. Bl-ispejjeż kontra s-soċjetà konvenuta.»

7. Fost ir-raġunijiet ewlenin li wasslu lill-Ewwel Qorti għal din id-deċiżjoni kien hemm dawn li ġejjin:

*« • **Il-ħtieġa ta' insinwa***

Eċċezzjoni oħra li ġiet sollevata mis-soċjetà konvenuta u mhux mill-kjamati in kawża hija li 't-talbiet attriċi huma ineffikaċi in konfront ta' terzi ossia s-soċjetà konvenuta minħabba illi dawn il-pretiżi drittijiet ma ġewx indikati fin-nota tal-insinwa'. Ma' din l-eċċezzjoni tista' tiġi allaċjata s-sitt eċċezzjoni li teċċepixxi 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 esibita mar-risposta ġuramentata tas-soċjetà konvenuta (Paġna 30 tal-proċess) jirriżulta illi r-rekwiżiti imposti fl-**Artikoli 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' insinwa jiġu elenkati s-servitujiet kostitwiti permezz tal-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-kumpratur, liema servutijiet u l-effett tas-servitù fil-konfront ta'*

terzi jseħħ mar-reġistrazzjoni tal-att pubbliku fir-reġistru pubbliku. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Philip Fenech et v. 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 proprjetà m'għandhiex tikkuntenta ruħha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop tagħha hu biex tagħti avviż lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment u tal-proprjetà milquta bl-att reġistrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew ħolqien ta' dritt reali, u li jirriżultaw minn dak l-att, iridu, imbagħad, jiġu meħuda u eżaminati mill-att innifsu.»*

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

...omissis...

• L-awtorizzazzjoni mis-soċjetà rikorrenti

Klawżola 8 *tal-istess kuntratt testwalment tipprovdi 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) obtain 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 tliet 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-klawsola s-soċjetà direttarja riedet tkun żgur illi l-bini fiż-żona ma jitgħarraqx la mal-konċessjoni oriġinali jew aktar preċiżament mal-ewwel bini li jittella' (u għalhekk regolat bil-klawsola 4) u lanqas fl-eventwalità ta' tibdil strutturali jew kostruzzjonijiet ġodda flok dawk li jkunu ġa ġew eretti (regolati bil-klawsola 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) xehed 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, xehed permezz ta' affidavit (paġna 123 et seq tal-proċess): «illi tul il-kors tal-konvenju, erġajt għaddejt kopja personalment lil Michael Formosa Gauci rappreżentant ta' San Tumas Shareholdings plc tal-pjanti kif approvati mill-MEPA u maħruġa għan-nom tal-konjuġi Schembri liema permessi ġew eventwalment assenjati fuq l-att tat-trasferiment lil C&M Contractors Limited.» Kompla jikkonferma li, «dawn il-pjanti approvati mill-MEPA ġew mgħoddija wkoll lil San Tumas Shareholdings plc minn Joseph Schembri i-bejjiegħ <u>għax waqt il-konvenju huwa kien stqarr li kien hemm obbligu kuntrattwali li dan isir</u>.» In-Nutar ikkonferma li kien huwa stess li kkuntattja lil Perit Lawrence Mintoff sabiex isaqsi dwar jekk kienx hemm oġġezzjoni għall-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 (paġna 124 tal-proċess).

Joseph Schembri xehed li meta huwa akkwista l-fond ġewwa Marsaskala 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 ruħu li josserva l-pattijiet kollha tal-kuntratt fuq imsemmi tan-Nutar Dottor Joseph Brincat' (paġna 57 tal-proċess) inkluż għalhekk il-kundizzjonijiet imsemmija fir-4 u t-8 klawsoli surreferiti.

Inkonsistenza oħra hija dwar jekk Joseph Schembri ġabx l-approvazzjoni tal-Perit Edwin Mintoff sabiex ikun jista' jkompli. Filwaqt li kif diġà ntwera, in-Nutar jgħid li huwa kiseb l-approvazzjoni tal-Perit Lawrence Mintoff b'telefonata, is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija għandha bil-miktub li m'hemm l-ebda approvazzjoni. Fl-affidavit tiegħu Michael Formosa Gauci, (paġna 55 et. seq. tal-proċess) segretarju tal-kumpanija u financial controller tas-soċjetà rikorrenti, spjega li:

> *«7. F'2006 Joseph Schembri kien saqsa jekk Santumas Shareholdings Ltd kienet lesta tikkoreġi żball fil-kuntratt ta' fidi ta' ċens. Ġie ffirmat korrezzjoni fis-26 ta' Settembru 2006. Fl-istess żmien Joseph Schembri staqsa lis-soċjetà attriċi biex tagħti l-permess tagħha għall-bini ta' blokk ta' appartamenti fuq l-istess plot. Jiena kont avżajtu li kellu jippreżenta pjanti skont kif kien obbligat iċ-ċenswalist ai termini tal-kuntratt meta l-plot ingħata b'sub-ċens. Joseph Schembri ippreżenta l-pjanti u dawn ingħataw lill-perit tas-soċjetà rikorrenti f'xi żmien fl-aħħar ta' 2006 jew fil-*

bidu ta' 2007.

[...]

9. Il-perit Lawrence Mintoff kien kiteb ittra lis-soċjetà rikorrenti fid-9 ta' Frar 2007 fejn ikkonferma li l-pjanti ma kinux skont il-kundizzjonijiet tal-kuntratt datat 11 ta' Diċembru 1978 u għalhekk ma setax japprova tali żvilupp.

10. Is-soċjetà rikorrenti naqset li tapprova jew li tagħti xi kunsens għal dan l-iżvilupp propost.

11. Fit-23 ta' Frar 2007 Joseph Schembri biegħ il-plots lil C&M Contractors Ltd b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion. Wara dan il-kuntratt n-Nutar Carmelo Mangion kien staqsieni jekk stajtx inbiddel jew ma ninsistix fuq kundizzjonijiet tal-konċessjoni oriġinali tal-11 ta' Diċembru 1978. Għalhekk l-implikazzjoni ta' tali talba min-naħa tan-Nutar Mangion kien li s-soċjetà konvenuta kienet taf ben tajjeb li kien hemm restrizzjonijiet in konnessjoni ma' żvilupp fuq dawn il-plots. Il-kostruzzjoni kif propost kien differenti ħafna mill-kostruzzjoni kif miftiehem fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1978. Għalhekk n-Nutar Mangion ġie debitament informat li s-soċjetà rikorrenti ma kinitx se tagħti l-kunsens tagħha.

12. Illi minkejja dan is-soċjetà konvenuta bdiet tibni u dan nonostante li qatt ma kien hemm kunsens min-naħa tas-soċjetà rikorrenti u għalhekk tali bini huwa vjolazzjoni tal-kuntratt u l-kundizzjonijiet miftiehma 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 kontroeżami fl-14 ta' Ġunju 2010 dwar x'kienet ir-raġuni li ngħata kopja tal-pjanti li ssottometta Schembri l-MEPA u dwar jekk kienx hemm l-awtorizzazzjoni, 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 inkwistjoni, kellha tinbena detached villa u kull alterazzjoni kellha ssir 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-approvazzjoni mill-Perit jien kont ninfurmah.
[...]
D. Taqbel li l-Perit Mintoff ma kellu l-ebda oġġezzjoni li jagħti l-awtorizzazzjoni neċessarja għall-bini inkwistjoni?

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 il-'go ahead' fuq din il-bini.
R. Le, in-Nutar qatt ma qalli li Perit Mintoff kien tah xi go ahead.»

Il-kontroeżami ta' Michael Formosa Gauci kompliet fis-seduta miżmuma quddiem l-Assistant Ġudizzjarju fis-16 ta' Settembru 2010 (paġna 140 et. seq. tal-proċess) u f'din is-seduta wkoll ġie mistoqsi dwar il-pjanti u l-awtorizzazzjoni li wkoll jeħtieġ li jiġu riprodotti hawnhekk:

«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 kważi 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?
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 (paġna 119 tal-proċess) u għalhekk dan xejn ma jagħmel lil Joseph Schembri bħala xhud attendibbli u dan għaliex huwa ddepona (paġna 119 tal-proċess) 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 klawsola suċċitata jirriżulta li kemm jekk ser ikun hemm alterazzjonijiet addizzjonali iżda anke 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-klawsola 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 baqgħetx 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 ssenjalat aktar 'il 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 ta' subenfitewsi l-plots in kwistjoni. F'dan il-kuntratt hemm espressament imniżżel li, «Il-kompratur jobbliga ruħu li josserva l-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 klawsola. 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 'il 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...

...omissis...

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 nħarġu 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 ngħad huwa għadda kopja tal-pjanti lis-soċjetà rikorrenti kif ukoll lill-Perit ta' dik is-soċjetà kif ukoll talab li jingħata awtorizzazzjoni.

Dan magħdud il-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. Bħalma tgħallimna l-ġurisprudenza kkwotata hawn fuq taħt il-kappa, 'il-ħtieġa 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 v. Ramla Development Company Limited*** *(Ċit Nru 125/2001GV) deċiża minn din il-Qorti diversament preseduta fid-29 ta' Ottubru 2004:*

... omissis...

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

> *«L-appellant ġustament jirribadixxi li dawn il-propożizzjonijiet 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 versu d-direttarju. Dan ifisser illi s-subenfitewta 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 kundizzjonijiet fuq iċ-ċenswalista favur id-direttarju bħala parti mill-konsiderazzjoni tal-għoti tal-konċessjoni. Dawn huma kundizzjonijiet li, bħaċ-ċens, jiggravaw il-proprjetà u jikkundizzjonaw it-tgawdija tagħha mill-enfitewta u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu. Kien allura jispetta lis-subenfitewta li jivverifika sewwa l-provenjenza tal-proprjetà li kien intenzjonat li jieħu b'enfitewsi temporanja u jaċċerta ruħu anke mill-kundizzjonijiet li kellu jissodisfa lid-direttarju skont 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-subenfitewta jeżonera ruħu mill-obligu minnu assunt sempliċement billi jsostni illi min ikkonċedielu l-proprjetà ma imponiex fuqu dawk il-kundizzjonijiet 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 tal-appellant huma f'dawn ir-rigward insostenibbli.»*

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza nostrana l-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-soċjetà attriċi kellha tinkiseb qabel ma s-soċjetà konvenuta tagħmel l-iżvilupp mertu tal-kawza odjerna, jonqos issa li din il-Qorti teżamina jekk din l-approvazzjoni ngħatatx.

Minn dak osservat aktar 'il 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 ix-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 'il 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-soċjetà attriċi illi meta l-kjamati in kawża u s-soċjetà konvenuta ma ngħatawx 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-soċjetà 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 xogħlijiet bħax-xorta li ħadu jekk (u qabel ma) kinux ċerti għalkollox li dan setgħu jagħmluh impunement u bla ma jiksru l-obbligi kuntrattwali assunti minnhom. It-triq li għazlu invece l-konvenuti kienet dik tal-fait accompli – l-ewwel ilestu dak li kellhom f'moħħhom, imbagħad jaraw x'jiġri bħala konsegwenza.»*

• Policies tal-Awtorità tal-Ippjanar ġa MEPA.

Kemm is-soċjetà konvenuta kif ukoll il-kjamati fil-kawża għamlu enfażi fil-mori tal-kawża illi Klawsola 4 tal-att tal-11 ta' Diċembru 1978 ma tikkostitwixxix obbligazzjoni ristrettiva u jsostnu li din il-klawsola kienet sempliċement tirrifletti l-pjan lokali applikabbli fiż-żmien tal-kuntratt għaż-żona li fiha tinstab l-art inkwistjoni. 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 iż-żmien li kien hemm riferenza għall-vilel għax fl-1978 il-pjan regolatur kien jistipula illi vilel kienu jinbnew fuq il-plots inkwistjoni imma llum l-MEPA biddlet il-pjan regolatur u taħt l-ebda ċirkostanza ma jistgħu jinbnew vilel fil-plots inkwistjoni» (paġna 87 tal-proċess).*

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 ta' appartamenti: «l-unika interpretazzjoni loġika li l-kuntratt isemmi illi fuq is-sit jistgħu jinbnew vilel, kien minħabba 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-«uniċi limitazzjonijiet imsemmija fil-kuntratt tal-1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat huwa illi «the building» u hawnhekk mhux qed nirreferu għal 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 l-kjamat in kawża jgħid fl-affidavit tiegħu (paġna 443 tal-proċess) li fl-2006 il-MEPA ħarġet Local Plan ġdida b'zoning areas stipulati mill-MEPA stess. Ikompli jispjega li huwa ma kellu l-ebda kontroll fuq il-pjani lokali u ż-zoning li tistabbilixxi l-MEPA u huwa għalhekk li kellu joqgħod għar-regoli tal-ippjanar kif imposti fuqu.

iv. Is-soċjetà konvenuta ressqet żewġ rappreżentanti mill-Awtorità tal-Ippjanar (dak iż-żmien il-MEPA) sabiex jispjegaw x'seta' jinbena fiż-żona inkwistjoni fl-1978 u x'seta' jinbena fis-sena 2006. L-ewwel xhud kien Ivor Robinich li xehed fil-5 ta' April 2011 (paġna 291 tal-proċess) u filwaqt li spjega li skont il-planning scheme tal-1968 fiż-żona inkwistjoni seta' jinbena bini ta' żewġ sulari, din l-iskema inbidlet iżda ma kienx f'pożizzjoni jgħid xi żvilupp jista' jsir. In kontroeżami kkonferma 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 (paġna 302 tal-proċess) ikkonferma li fl-1967 setgħu jinbnew żewġ sulari. Huwa spjega li l-iskema eżistenti tagħti lok għal bini ta' tliet 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 ħarrku lill-Perit Joe Scalpello sabiex jixhed u fil-fatt dan ta x-xhieda tiegħu fis-17 ta' Novembru 2016 (paġna 463A tal-proċess). 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 kontroeżami 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' tliet qasab faċċata separatament u dan għaliex kull plot separat ma kienx kbir biżżejjed. Ikomplu jgħidu li ċ-ċens kien jitħallas fuq kull plott separat u kienu għalhekk joħorġu erba' rċevuti (esibiti minn Joseph Schembri fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2011) 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' tliet 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 separatament, 'madankollu peress illi l-master plan kien maqsum fi plots kellhom jinħargu riċevuti separati' (paġna 324 tal-proċess).

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 (700m^2). 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 as per plans and specifications, so that the nature of the development is not spoiled.»*

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-Migħba, Marsascala, measuring approximately two hundred and nine square metres (209m^2) and four hundred and eighty one square metres (481m^2), and plots marked letter 'D' and 'C', in Triq il-Katakombi, Marsascala, measuring approximately two hundred and eight square metres (208m^2) [...]»*

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 tqisx bħala fondata s-sottomissjoni tas-soċjetà konvenuta u tal-kjamati in kawża li l-klawsola 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' klawsola żiedu, «so that the nature of the development is not spoiled» kif ukoll il-kontroll li żammu taħt it-8 klawsola 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 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 jistgħux jippretendu li l-Qorti tapplika policies tal-Awtorità tal-Ippjanar li ħarġu 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 toqgħod biss fuq dak li jiftehmu l-partijiet. Il-permessi li toħroġ l-awtorità joħroġu mingħajr preġudizzju għal drittijiet ta' terzi u l-konvenuti ritrattandi ma jistgħux jippretendu li dawn il-policies jieħdu preċedenza fuq il-ftehim bejn il-partijiet jew li jbiddlu l-ftehim bejn il-partijiet.» (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 v. Noeline Janet Gibson et*** *(Rik Ġur Nru 66/2015LM).*

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 kontroeżami Michael Formosa Gauci 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» (paġna 137 tal-proċess). Waqt il-kontroeżami tal-4 ta' Ġunju 2018, Michael Formosa Gauci reġa' ġie mistoqsi dwar it-tip ta' bini li hemm mad-dawra:

«Dr. Edward Debono: Qed inkun speċifiku. Fl-arja kollha ta' San Tumas, naqblu li hemm blokok ta' appartamenti?
Xhud: Iva.
Dr. Edward Debono: Hekk hu. U naqblu li mhux blokka waħda hemm, imma diversi blokok illi huma mibnijin u m'hemmx vilel, fejn suppost kien hemm il-vilel, kif qed tgħid int?
Xhud: Iva, imma.
Dr. Edward Debono: Iva. Mela iva, mela la hemm iva.
Imħallef: Sekonda. Dawn il-blokok ta' appartamenti, kienu mibnija fuq plot waħda? Fuq kemm-il plot kienu mibnijin?
Xhud: L-iżjed importanti kien hemm kundizzjoni fuqhom bħal hemm imniżżel fuq dan, u dawn kollha ġew għandna biex jitolbu li aħna nneħħu l-kundizzjoni li kien hemm, u fuq kull każ.
Imħallef: Il-kundizzjoni ta' xiex? Tal-villa?
Xhud: Iva, tal-villa, eħe. U aħna fuq dawk il-blokok, neħħejna dal-kundizzjoni.*» (paġna 525-526 tal-proċess)*

Din ix-xhieda tispjega x'inhi r-raġuni li mad-dawra tal-plot inkwistjoni 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 v. 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 jgħoddu aktar għall-appellanti nomine, li fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu kien saħansitra obbliga ruħu li jżomm mal-kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti, il-konvenut, il-mejjet Carmelo sive Charles Vella, kien meħtieġ li jersaq flimkien mas-soċjetà appellanti fuq att pubbliku u din tal-aħħar tħassar u tikkanċella l-kundizzjonijiet li għandhom elementi ta' proprjetà. Il-ġurisprudenza dejjem sostniet li r-rinunzja għad-drittijiet jirrikjedu kjarezza u univoċità

*[Ara sentenza fl-ismijiet **William Soler v. Mary Esposito**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar 1995] u fil-każ odjern il-formalità ta' att pubbliku.»*

• Il-fidi taċ-ċens

Aspett ieħor fondamentali li jeħtieġ jiġi deċiż huwa fir-rigward tal-effetti 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 ċjoè 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-Franġiskani Konventwali Minuri favur Marsascala Developments Limited permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1965;
b. Konċessjoni minn Marsascala Developments Limited favur Siġġiewi Constructions Limited permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1978;
c. Konċessjoni Siġġiewi Construction Limited favur Joseph Schembri u martu permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Ottubru 1980.

*B'dan ifisser li kull kundizzjoni imniżżla f'dawn il-kuntratti baqgħu viġenti. Huwa ben stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati nostrana li m'huwiex korrett li jingħad illi l-fidi taċ-ċens iwassal għall-abrogazzjoni ta' obbligi u servutijiet kollha ġa kostitwiti. Fil-kawża fl-ismijiet **Santumas Shareholdings plc v. 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 ssostni li mhux korrett dak li qalet l-Ewwel Qorti u ċjoè li l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens ma jtemmx ir-rabtiet kuntrattwali l-oħra miftiehma bejn il-partijiet. Skont l-appellanti huma biss ċerti pattijiet li hija sejħet "eċċezzjonali" li jibqgħu veljanti.

*Fuq dan l-aspett din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Philip Fenech v. A and R Mercieca Ltd**, deċiża fit-22 ta' Mejju 2008, intqal illi; «Bil-fatt tal-fidi tas-subċens impost fuq il-kuntratt kostitwenti s-servitù, jispiċċaw l-obbligazzjonijiet marbuta mal-ħlas taċ-ċens, iżda mhux ukoll dawk id-drittijiet reali li nħolqu bl-istess kuntratt ta' enfitewsi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawża "**Coleiro v. Cremona**" deċiża fl-14 ta' Ottubru, 1987, "għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ, il-konċedent li jkun irriżerva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjetà, dawn id-drittijiet jibqgħu veljanti nonostante l-fidi taċ-ċens.» L-istess prinċipju ġie enunċjat fil-kawża "**Testaferrata Moroni Viani et v. Mifsud**", deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Novembru, 1995, fejn intqal li mal-fidi taċ-ċens drittijiet reali riżervati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika jibqgħu 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 għamlet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza fl-ismijiet ***Nicholas Borg v. Michael Borg****, deċiża fil-21 ta' Jannar 1992, bejn dawk il-pattijiet li huma inerenti għall-konċessjoni enfitewtika, u dawk il-pattijiet oħra li għalkemm formanti parti mill-kuntratt ta' enfitewsi m'humiex «strettament mal-kuntratt ta' enfitewsi». Dawn tal-aħħar skont din is-sentenza, anke wara l-fidi taċ-ċens għandhom jibqgħu veljanti, l-oħrajn le. Din id-distinzjoni din il-Qorti jidhrilha li hija ġusta u kejl tajjeb għal kawżi bhal dik odjerna. Għalhekk il-fidi taċ-ċens fil-waqt li jtemm l-obbligu tal-ħlas tal-canone ma jtemmx ukoll il-pattijiet l-oħra li jkunu saru bejn il-partijiet fil-koncessjoni enfitewtika.*

...

*Referenza saret għall-****Artikolu 320 tal-Kapitolu 16*** *fejn jingħad li ġaladarba s-soċjetà konvenuta hija sidt, 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 jfissirx illi meta s-sid ikun intrabat b'kundizzjonijiet, jew fejn jeżistu servutijiet, is-sid igawdi dawk id-drittijiet bla mittiefes. It-teżi proposta mis-soċjetà konvenuta li minkejja kundizzjonijiet u servitujiet, xorta waħda għandu drittijiet assoluti ma ssib l-ebda konfront fil-liġi.*

...omissis...

29. Ghalhekk, barra li jimponi l-ħlas taċ-ċens, kontendent jista' wkoll jillimita l-użu tal-immobbli konċess b'kundizzjonijiet li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà u dan għal raġunijiet varji bħal per eżempju l-estetika taz-zona li tkun se tiġi żviluppata u l-buon vicinat. Skont ġurisprudenza kostanti dawn il-kundizzjonijiet jew riżervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà għandhom jiġu kkunsidrati separatament mir-redenzjoni jew fidi taċ-ċens. Dawn ir-riżervi jibqgħu fis-seħħ saħansitra anke wara li tkun saret ir-redenzjoni jew fidi taċ-ċens. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Joseph G. Coleiro in rapprezentanza tas-Socjetà Coleiro Brothers Limited v. Maria Felicità Cremona*** *[Citaz. 1466/80 deciza nhar l-14 ta' Ottubru 1987], din il-Qorti osservat:*

> *«.. illi għalkemm isir il-fidi taċ-ċens fil-bejgħ l-konċedent li jkun irriżerva favur tiegħu drittijiet li għandhom fihom elementi ta' proprjetà 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.»*

... omissis ...

• 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 ċjoè l-**artikoli 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-klawsola 4 tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru 1978 hija nulla u estinta u li għalhekk tmur kontra l-**Artikolu 985 tal-Kapitolu 16** (paġna 187 tal-proċess). Din l-eċċezzjoni qatt ma ġiet sollevata formalment. Il-ġurisprudenza tgħallimna illi eċċezzjoni m'għandhiex tingħata f'nota ta' sottomissjonijiet iżda b'mod formali (Ara **Emanuele Busuttil v. Francesco Mercieca**, Qorti tal-Appell Ċivili, deċiża 15 ta' April 1950; **Joseph Mifsud v. Paul Cutajar** Ċit Nru 369/2004), deċiża mill-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fit-13 ta' Ġunju 2008). Dan it-tagħlim ġie segwiet fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Camilleri et v. Gaetana Aquilina** (Ċit 303/1996), deċiża fis-16 ta' Marzu 2004, fejn il-Qorti tal-Appell irriteniet illi*

> *«Eċċezzjoni li tiġi sollevata mill-konvenut tkun inkorportata f'nota tal-eċċezzjonijiet akkompanjata b'dikjarazzjoni ġuramentata mill-parti jew waħda mill-partijiet li tkun qed tressaqha (vide **Art. 158**). Mhux hekk biss talli l-liġi trid li kopja identika ta' din in-nota tal-eċċezzjonijiet "tiġi notifikata permezz tar-reġistru lill-attur jew lill-avukat tiegħu." Dan għaliex in-nota tal-eċċezzjonijiet tinkwadra l-linja difensjonali tal-konvenut għat-talbiet li jkunu saru fiċ-ċitazzjoni u mhux korrett u lanqas ma għandu jiġi permess li, fi stadju inoltrat tal-kawża meta l-istadju tal-provi jkun magħluq u meta din titħalla għas-sottomissjonijiet orali jew biex jiġu preżentati noti tal-osservazzjonijiet, l-kontroparti tiġi rinfaċċata b'linja difenzjonali ġdida mingħajr ma jiġu osservati r-regoli proċedurali.»*

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

> *«[g]ħalkemm din il-Qorti, fejn setgħet, dejjem irrifuġġiet mill-formaliżmu esaġerat, min-naħa l-oħra lanqas ma nkorraġġiet permessivizmu inġustifikat u anzi, ma tarax li huwa sewwa illi wara li jkunu ngħalqu l-provi u l-iskritturi, parti f'kawża tippretendi bi dritt li tista' tqanqal kull difiża immaġinabbli fil-kors tad-dibattitu orali 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.»

8. Il-kumpanija konvenuta u l-imsejħin fil-kawża ħassewhom

aggravati b'din is-sentenza, u b'rikors tal-appell li ressqu flimkien fit-12 ta' Novembru, 2019, talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata billi tiċħad it-talbiet tal-kumpanija attriċi.

9. Il-kumpanija attriċi Santumas Shareholdings p.l.c. wieġbet għal dan l-appell fit-22 ta' Novembru 2019, u hemmhekk hija ressqet ir-raġunijiet tagħha għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kollha kontra l-appellanti.

10. Inżamm smigħ fit-30 ta' Novembru 2023, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

11. Qabel ma ngħaddu biex nidentifikaw ir-raġunijiet ewlenin li għalihom l-appellanti qegħdin jitolbu t-tħassir tas-sentenza appellata, jeħtieġ li tiġi mistħarrġa l-**<u>preġudizzjali</u>** li tqanqlet mill-kumpanija appellata fit-tweġiba għall-appell.

12. Fil-paragrafu ta' qabel tal-aħħar tat-tweġiba għall-appell, il-kumpanija appellata argumentat li l-appell ta' Joseph u Frances Schembri għandu jiġi miċħud fuq ir-raġuni li sar għal xejn b'xejn, billi fis-sentenza appellata huma nħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju.

13. Filwaqt li l-Qorti tagħraf li hemm xi sentenzi li fihom intlaqgħu argumenti simili bħal dawk imqanqla mill-kumpanija appellata (ara b'eżempju ***Victoria Tabone et v. Pawlu D'Anastasi et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fil-5 ta' Frar, 2018), b'danakollu l-Qorti tqis li r-raġunament wara dawk id-deċiżjonijiet kien, li fiċ-ċirkustanzi partikolari ta' dawk il-każijiet, l-appellanti li nħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju ma kienx fadlilhom l-interess ġuridiku meħtieġ biex jappellaw.

14. Fil-każ tal-lum iżda l-interess ġuridiku tal-imsejħin fil-kawża li jappellaw mis-sentenza tal-24 ta' Ottubru, 2019, joħroġ mill-fatt li fil-kuntratt ta' bejgħ tat-23 ta' Frar, 2007 (ara **DOK CM4**, f'paġni 39 sa 52 tal-atti tal-kawża), huma taw bosta garanziji lill-kumpanija konvenuta C & M Contractors Limited, inkluż li: (i) l-proprjetà li dwarha hija din it-tilwima setgħet tiġi żviluppata f'kumpless ta' appartamenti, fosthom garaxxijiet taħt l-art, *'semi-basement maisonettes',* u tliet sulari ta' appartamenti; (ii) li l-istess proprjetà hija ħielsa minn kull tip ta' jedd favur terzi, kemm jekk dawk reali kif ukoll personali; u (iii) li l-kundizzjonijiet kollha li hemm fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat ġew imħarsa għalkollox.

15. F'kuntest bħal dan, kif ukoll ta' dak li ġie deċiż mill-Ewwel Qorti dwar il-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, il-

Qorti jidhrilha li l-imsejħin fil-kawża żgur li għandhom kull interess li dik is-sentenza ma tgħaddix f'ġudikat, u għalhekk anke jekk dawn ġew meħlusa mill-ħarsien tal-ġudizzju u teknikament ma baqgħux aktar bħala *"parti"* f'din il-kawża, huma xorta waħda setgħu jappellaw b'riħet l-**Artikolu 236 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, li jagħmilha ċara li l-jedd ta' appell mhuwiex mogħti biss lill-partijiet fil-kawża, iżda wkoll lil *«kull min ikollu interess.»*

16. B'żieda ma' dan, il-Qorti hija wkoll tal-fehma li s-sehem ta' Joseph u Frances Schembri f'dawn il-proċeduri tal-appell huwa fuq kollox fl-interess tal-ekonomija tal-ġudizzju għaliex bit-triq li għażlu li jieħdu, dawn reġgħu għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi kisbu l-istat ta' *"parti"* f'din il-kawża, u b'hekk ser ikunu marbutin anke b'dak li ser ikun qiegħed jiġi deċiż f'din is-sentenza.

17. Magħmula din il-parentesi, il-Qorti ser tkun qiegħda tgħaddi biex tistħarreġ minnufih l-aggravji tal-appellanti.

18. Peress li r-rikors tal-appell huwa sfortunatament miżgħud b'argumenti li huma xi kultant ripetuti, kontradittorji, u li ma tantx isegwu b'mod loġiku minn wieħed għall-ieħor, il-Qorti mhijiex ser tkun qiegħda tindirizza l-ilmenti tal-appellanti fl-istess sekwenza li tressqu fir-rikors tal-appell.

19. Meta miġbura flimkien u mpoġġija f'ordni li tagħmel aktar sens minn kif tressqu fir-rikors tal-appell, jista' jingħad li r-raġunijiet ewlenin li għalihom l-appellanti qegħdin iressqu dan l-appell huma dawn:

(i) Li kull *«impożizzjoni fuq l-art li teżiġi l-bini ta' villa»* f'żona li fiha l-*'policies'* tal-Awtorità tal-Ippjanar ma jippermettux il-bini ta' vilel hija illegali u m'għandhiex torbot lill-partijiet għaliex hija msejsa fuq *'causa illeċita'*;

(ii) Li r-raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, hija *«nulla u estinta»* b'riħet l-**Artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili**, u dan billi fi kliemhom huwa *«impossibbli»* li tinbena villa b'garaxx fuq l-art li dwarha hija din it-tilwima;

(iii) Li l-jeddijiet li qed jippretendu Santumas Shareholdings p.l.c. ma jista' jkollhom l-ebda effett fil-konfront tagħhom għaliex ma ġewx imniżżla fin-nota tal-insinwa tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978.

(iv) Li l-għan wara l-klawsola bin-numru erbgħa (4) fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, kien li l-iżvilupp tal-art isir skont il-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar li jkun hemm fis-seħħ minn żmien għal żmien, u mhux li jkun limitat ix-xorta ta' żvilupp li seta' jsir fuq l-art. Skont l-appellanti, id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti ser twassal biex iġġib fix-xejn l-għan wara dik il-klawsola u ser tkun ukoll qiegħda tgħarraq l-uniformità fil-bini li hemm fl-inħawi;

(v) Li l-fidi taċ-ċens wassal għat-tħassir ta' dawk li jsejħulhom bħala *«impożizzjonijiet»* fil-kuntratt ta' subenfitewsi fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat tal-11 ta' Diċembru, 1978;

(vi) Li l-klawsoli li fuqhom il-kumpanija sejset il-kawża għandhom min-natura ta' servitù predjali li llum spiċċa billi l-kumpanija appellata ma fadlilha l-ebda bini fl-inħawi, kif ukoll għaliex fl-inħawi m'hemmx vilel iżda appartamenti bħal dawk mibnija mill-appellanti. Sfiq ma' dan, tressaq ukoll l-argument li bil-fatt li ma tistax tinbena villa ma jfissirx li ma jista' jinbena xejn, u dan għaliex is-servitù għandu jiġi eżerċitat bl-inqas ħsara għall-fond servjenti;

(vii) Li għalkemm ma kienx hemm il-ħtieġa, kemm Joseph Schembri kif ukoll in-Nutar Mangion għarrfu lill-kumpanija attriċi li kienet ser tinbena blokka appartamenti, u li dak l-iżvilupp kien ġie approvat mill-perit ta' dik il-kumpanija;

Dwar L-Ineffettività tar-Raba' Klawsola tal-Kuntratt tal-11 ta' Diċembru,

1978 Minħabba l-Impossibilità tal-Bini ta' Villa kif ukoll l-Allegata Kawża Illeċita

20. Nibdew b'dawk l-ilmenti li fihom l-appellanti qegħdin jargumentaw li l-klawsola bin-numru erbgħa (4) fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat tal-11 ta' Diċembru, 1978 m'għandu jkollha l-ebda effett għaliex hija msejsa fuq kawża illeċita, u għaliex din qiegħda titlob it-twettiq ta' xi ħaġa li hija impossibbli u saħansitra illegali.

21. L-appellanti qegħdin isejsu dawn l-aggravji fuq żewġ konsiderazzjonijiet. Dik tal-ewwel hija li skont il-pjan lokali, ma jistgħux jinbnew vilel fl-inħawi li tinsab fihom l-art inkwistjoni filwaqt li dik tat-tieni hija li l-art hija maqsuma f'erba' biċċiet ('*plots*') u konsegwentement, huwa fiżikament impossibbli li tibni villa b'garaxx fuq kull biċċa.

22. Sa fejn qiegħed jitqajjem l-argument li l-pjan lokali ma jippermettix l-bini ta' vilel fl-inħawi li fihom hemm l-art inkwistjoni, l-appellanti jibdew billi jirreferu għax-xhieda tar-rappreżentanti tal-Awtorità tal-Ippjanar, b'mod partikolari għal dik tal-Perit Scalpello, li kkonferma dan il-fatt mingħajr tlaqliq. Ifissru li hija l-liġi, u sewwasew il-pjanijiet lokali, hekk kif imħaddma mill-Awtorità tal-Ippjanar, li jirregolaw x'tip ta' bini jista' jittella' fl-inħawi li fihom jista' jsir xi żvilupp. Fid-dawl ta' dan jargumentaw li kull ftehim mill-kontraenti dwar x'għandu jinbena fuq xi art huwa dejjem soġġett għal dak li huwa pprovdut mil-liġi u fil-pjanijiet lokali.

23. F’dan l-isfond jinsistu li, *«kull impożizzjoni fuq l-art li teżiġi l-bini ta’ villa»* ser tkun qiegħda twassal għall-bini ta’ villa li mhijiex permessa bil-liġi u fuq is-saħħa ta’ hekk jargumentaw li l-klawsola rilevanti fil-kuntratt tal-11 ta’ Diċembru, 1978, m’għandhiex torbot lill-partijiet, kemm għaliex hija msejsa fuq kawża illeċita, kif ukoll minħabba dak li hemm imniżżel fl-**Artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili**, li jagħmilha ċara kif: «*il-ħwejjeġ impossibbli, jew ipprojbiti mil-liġi, jew kuntrarji għall-għemil xieraq, jew għall-ordni pubbliku, ma jistgħux ikunu oġġett ta’ kuntratt.*»

24. It-tieni raġuni għalfejn l-appellanti qegħdin jipprentendu li l-klawsola dwar il-bini tal-villa m’għandu jkollha l-ebda effett hija mbagħad marbuta mal-argument li l-art mertu tal-kawża ġiet trasferita f’erba’ biċċiet li għalihom kien jitħallas ċens separat. F’dan ir-rigward, l-appellanti jirreferu għax-xhieda ta’ Joseph Schembri u jisħqu li huwa fiżikament impossibbli li tinbena villa fuq kull waħda mill-erba’ biċċiet li kellhom faċċata ta’ madwar 21 pied biss.

25. Fil-fehma tal-Qorti dawn l-aggravji kollha mhumiex mistħoqqa.

26. Ibda biex, la l-kumpanija konvenuta u lanqas l-imsejħin fil-kawża ma ressqu xi eċċezzjoni formali fis-sens li r-raba’ klawsola tal-kuntratt tal-11 ta’ Diċembru, 1978 m’għandu jkollha l-ebda effett, fuq il-premessa li

hija «*nulla u estinta*» għaliex l-oġġett tagħha huwa wieħed «*impossibli*» fit-termini tal-**Artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili**. Kif osservat sewwa l-Ewwel Qorti, l-ewwel darba li tqanqal dan l-argument kien f'paragrafu 17 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-kumpanija appellanti (ara paġna 187 tal-atti tal-kawża).

27. Din il-Qorti taqbel għalkollox mal-Ewwel Qorti li, la huwa korrett u lanqas m'huwa permess bil-liġi tal-proċedura li l-parti mħarrka tqajjem difiżi ġodda fin-nota ta' sottomissjonjiet li ma jkunux ingħataw b'eċċezzjoni formali fit-tweġiba maħlufa għall-kawża, jew inkella permezz ta' xi eċċezzjoni ulterjuri mressqa skont il-liġi (ara ***Costruzioni Dondi S.p.A. v. Polidano Brothers Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017 u ***Fogg Insurance Agencies Limited noe v. Raymond Azzopardi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri fil-25 ta' Frar, 2004).

28. Għamlet għalhekk sewwa l-Ewwel Qorti li ħadet it-triq li ma tieħux qies tal-linja difensjonali tal-appellanti li ssejset fuq l-**Artikolu 985 tal-Kodiċi Ċivili**, u dan għaliex kif ingħad għal għadd ta' drabi, «*meta eċċezzjoni ma tiġix mogħtija formalment qisha mhijiex quddiem il-Qorti u l-Qorti mhijiex tenuta milli tiddeċidiha»* (ara ***Seyba Aluminium Limited v. Grazio Debono et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar, 2023 u l-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija).

29. Bl-istess mod il-kumpanija konvenuta u l-imsejħin fil-kawża ma ressqux eċċezzjoni li biha qanqlu d-difiża li r-raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, m'għandu jkollha l-ebda effett bejn il-partijiet għaliex hija msejsa fuq **kawża illeċita**. Agħar minn hekk, dan l-argument mank biss tressaq quddiem l-Ewwel Qorti u lanqas ma tressaq b'reazzjoni għal xi konsiderazzjoni partikolari li saret fis-sentenza appellata. Dan l-aggravju m'huwa għalhekk xejn għajr argument ġdid li qiegħed jitressaq għall-ewwel darba fir-rikors tal-appell.

30. Kif ingħad drabi oħra, fir-rikors tal-appell m'għandhomx jitressqu kwistjonijiet ġodda li ma jkunux tressqu formalment bħala eċċezzjonijiet u li qatt ma ġew trattati mill-partijiet waqt is-smigħ tal-kawża (ara ***All In Property Limited v. Maria Angela sive Mignon Marshall et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru, 2023). Bilkemm hemm għalfejn jingħad li l-funzjoni ta' din il-Qorti hija waħda ta' reviżjoni, u huma l-bosta sentenzi li fihom din il-Qorti waqfet milli tqis kwistjonijiet ġodda li tqajmu għall-ewwel darba fir-rikors tal-appell (ara b'eżempju: ***Brittania Shipping International Limited v. Triva Shipping Company Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

31. Filwaqt li dak li għadu kif jingħad għandu jkun biżżejjed biex jiġu mwarrba l-ilmenti tal-appellanti sa fejn għandhom x'jaqsmu mal-kwistjoni

tal-kawża lleċita u tal-*impossibbiltà* tat-twettiq tal-obbligazzjoni dwar il-bini ta' villa b'garaxx, f'kull każ u sabiex ikun ingħad kollox, il-Qorti hija wkoll tal-fehma li l-argumenti tal-appellanti huma fundamentalment żbaljati billi m'huwa minnu xejn li r-raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 kienet qiegħda titlob it-twettiq ta' xi ħaġa li hija impossibbli u saħansitra illegali.

32. Ironikament, kienu l-appellanti stess li stqarrew, li fiż-żmien li fih sar il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, il-pjan regolatur ta' Marsaskala għall-inħawi kien jaħseb għall-bini ta' vilel. Pereżempju, fit-tweġiba maħlufa, il-kumpanija appellanti ressqet bosta eċċezzjonijiet li bil-ġurament tar-rappreżentant tagħha ammettiet kif, *«skont il-pjan regolatur viġenti dak iż-żmien, il-permessi kienu qed jingħataw u joħorġu għall-kostruzzjoni ta' vilel biss»* (ara b'eżempju d-disa', l-għaxar u l-għoxrin eċċezzjoni f'paġni 25 u 27 tal-atti tal-kawża). L-istess ingħad fl-affidavit tan-Nutar Mangion (**Dok CM1**, f'paġna 125 tal-atti tal-kawża), kif ukoll f'bosta partijiet tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-kumpanija appellanti (ara paġni 181, 184 u 185 tal-atti tal-kawża).

33. M'huwa għalhekk minnu xejn li r-raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 kienet qiegħda titlob it-twettiq ta' xi ħaġa, impossibbli jew illegali. Il-fatt waħdu li mal-mixja taż-żminijiet, inbidel il-pjan strutturali fl-inħawi li fihom hemm l-art inkwistjoni, ma naqqas xejn mill-effetti ta' dik

il-klawsola, u dan għaliex il-*policies* tal-ippjanar la jistgħu jbiddlu dak li jkun ġie miftiehem bejn il-partijiet u wisq anqas li jistgħu jbierku dak li jkun sar bi ksur ta' xi ftehim bejn il-partijiet (ara ***Edrichton Holidays Limited v. Emmanuel Vella et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell, fis-7 ta' Lulju, 2006).

34. Sa fejn imbagħad qiegħed jitressaq l-argument dwar l-impossibbiltà fiżika li tinbena villa b'garaxx fuq kull waħda mill-erba' porzjonijiet ta' art li ġew akkwistati mill-kumpanija appellanti, il-Qorti taqbel għalkollox mal-osservazzjonijiet tal-perit legali (f'paġni 252 u 253 tal-atti tal-kawża), kif ukoll ma' dawk tal-Ewwel Qorti (f'paġna 27 tas-sentenza appellata), li l-obbligu tal-appellanti ma kienx li tinbena villa b'garaxx fuq kull waħda mill-erba' biċċiet ta' art li ġew trasferiti, iżda villa waħda b'garaxx li tifrex fuq l-erba' biċċiet ta' art.

35. Għalkemm veru li kien qiegħed jitħallas ċens separat fuq dawn l-erba' biċċiet ta' art, huwa però daqstant ieħor minnu li dawn l-erba' biċċiet ta' art imissu ma' xulxin u jiffurmaw parti integrali mill-kuntratt ta' subenfitewsi tal-11 ta' Diċembru, 1978, li fir-raba' klawsola tiegħu jimponi l-obbligu li tinbena u titlesta villa b'garaxx. F'kull kuntratt li sar wara l-11 ta' Diċembru, 1978, u sakemm l-art għaddiet għand il-kumpanija appellanti, l-erba' biċċiet ta' art dejjem ġew trasferiti flimkien, u fuq kollox, kull trasferiment dejjem kien soġġett għall-kundizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 (ara **Dok CM5**, f'paġna 57 tal-atti tal-

kawża).

36. Hija regola fundamentali tal-liġi li l-kuntratti għandhom jiġu mwettqa b'rieda tajba u jobbligaw mhux biss dak li jingħad fihom, iżda wkoll għall-konsegwenzi li ġġib magħha tali obbligazzjoni (ara l-**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**). Il-partijiet għall-kuntratt għandhom jiżguraw li l-eżekuzzjoni tal-kuntratt isseħħ f'armonija ma' dak li huma raġonevolment kellhom f'moħħhom fil-konklużjoni tal-operazzjoni ekonomika ta' bejniethom (ara ***Saviour Muscat v. Sam Pantalleresco***, Appell Inferjuri tal-20 ta' Novembru, 2009 u ***Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines*** Appell Superjuri tal-5 ta' Ottubru, 1998). Dan huwa rifless fil-massima latina *pacta sunt servanda,* li tfisser li kull ftehim għandu jiġi onorat.

37. Il-konsegwenza ta' kull ftehim hija għalhekk li l-obbligazzjonijiet iridu jinftehmu b'tali mod li jagħmlu sens u li anke l-interpretazzjoni tal-kuntratti għandha wkoll issir b'rieda tajba (ara ***Carmelo Mifsud v. Joseph Spiteri*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' April, 1987, ***Maritime Services International (Malta Limited) v. Avukat Leslie Cuschieri et nomine***, Appell Superjuri tal-25 ta' Novembru, 2016 u ***Joseph Zammit et v. Nazzareno Farrugia et***, Appell Superjuri tal-25 ta' Novembru, 2017).

38. B'sogħba jingħad li l-appellanti mhumiex qegħdin jinterpretaw il-ftehim tal-11 ta' Diċembru, 1978 b'rieda tajba u b'lealtà għal dak li oriġinarjament kellhom f'moħħhom il-partijiet f'dak il-kuntratt (ara l-kontroeżami ta' Michael Formosa Gauci f'paġna 524 tal-atti tal-kawża). Għalkemm veru li fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, ma kienx hemm miktub iswed fuq l-abjad li l-erba' porzjonijiet ta' art ma setgħux jiġu trasferiti separatament, fil-fehma tal-Qorti l-konsegwenzi li ġabet magħha l-obbligazzjoni fir-raba' klawsola kienet li l-erba' biċċiet ta' art kellhom dejjem jiġu trasferiti flimkien, biex b'hekk l-enfitewta jkun jista' jwettaq dak li ntrabat li jagħmel, u sewwasew li jibni u jlesti villa b'garaxx.

39. Jissokta billi jingħad li anke li kieku stess l-appellanti ġenwinament kellhom xi dubju dwar jekk kellhiex tinbena villa waħda li tifrex fuq l-erba' biċċiet ta' art, jew inkella villa fuq kull waħda mill-erba' porzjonijiet ta' art, l-appellanti kellhom ikunu mdawla mir-regoli tal-interpretazzjoni tal-kuntratti li hemm fil-Kodiċi Ċivili u li fosthom insibu li *«[m]eta klawsola tista' tfisser ħaġa u oħra, għandha tiftiehem li tfisser dik il-ħaġa li biha jista' jkun hemm xi effett milli dik il-ħaġa li biha ma jista' jkun hemm ebda effett»* (**Artikolu 1004 tal-Kodiċi Ċivili**).

40. Bla dubju ta' xejn, l-unika mod li bih ir-raba' klawsola setgħet tingħata effett huwa billi tinftiehem li l-villa u l-garaxx kellhom ikunu mifruxa fuq l-erba' biċċiet ta' art bin-numri wieħed (1), tnejn (2), u bl-ittri

(ċ) u (b), u għalhekk huwa kollu ta' xejn li l-appellanti qegħdin jisħqu fuq li jisħqu li ma setgħux jibnu villa b'garaxx fuq kull waħda mill-erba' biċċiet ta' art li għal kull waħda minnhom kien qiegħed jitħallas ċens separat.

41. L-argumenti tal-appellanti li r-raba' klawsola tal-kuntratt ta' subenfitewsi tal-11 ta' Diċembru, 1978, ma tistax tingħata effett billi hija msejsa fuq kawża illeċita jew inkella għaliex qiegħda timponi obbligu li huwa impossibbli jew illegali qegħdin għalhekk jiġu miċħuda.

<u>Dwar l-Ineffettività tal-Jeddijiet Pretiżi mil-Kumpanija Appellata Peress li Ma Ġewx Imniżżla fin-Nota tal-Insinwa</u>

42. Raġuni oħra li għaliha l-appellanti qegħdin jipprentedu li l-Ewwel Qorti kellha tiċħad it-talbiet ta' Santumas Shareholdings p.l.c. hija għaliex il-jeddijiet pretiżi minnha f'din il-kawża ma tniżżlux fuq in-nota tal-insinwa tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978. Skont l-appellanti dan in-nuqqas wassal biex l-impożizzjonijiet li tniżżlu fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, ma ġew qatt għall-għarfien ta' terzi, inkluż tagħhom, u ġaladarba li huma ma kinux parti fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, dawk l-istipulazzjonijiet m'għandhomx ikollhom xi effett fil-konfront tagħhom.

43. Mingħajr tlaqliq jingħad li dan l-aggravju huwa fieragħ għall-aħħar.

44. Huwa magħruf sewwa fil-ġurisprudenza li l-għan wara n-nota tal-

insinwa, huwa biex it-terzi għal dak il-kuntratt jiġu mgħarrfa dwar il-fatt li jkun sar att ta' trasferiment tal-proprjetà milquta bl-att reġistrat (ara ***Peter Caruana Dingli et v. Alberto Bonello Ghio*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-1 ta' April, 2014). Kemm hu hekk, kulma titlob il-liġi li jitniżżel fin-nota tal-insinwa huma biss: (i) l-ismijiet tal-partijiet hekk kif miġjuba f'dak l-att, (ii) id-data u x-xorta tal-att; (iii) it-tismija tal-ħaġa li għaliha l-att jirreferi; u (iv) il-valur fil-każ ta' dawk l-atti li minnhom il-valur jista' jkun determinat (ara l-**Artikoli 7** u **8 tal-Att dwar ir-Reġistru Pubbliku**).

45. Kif ingħad f'ħafna sentenzi li fihom tqajmu argumenti bħal dawk tal-appellanti, il-liġi ma titlobx li fin-nota tal-insinwa jitniżżlu l-kundizzjonijiet li għalihom ikun sar l-att li għalih dik in-nota tirreferi (ara ***Joseph Abela et v. Philip Borg et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Jannar, 2016, kif ukoll il-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija). Bil-kuntrarju, huwa mifhum li dawk il-kundizzjonijiet u jeddijiet reali jridu jiġu meħuda u eżaminati mill-att pubbliku nnifsu u mhux min-nota tal-insinwa (ara ***John Collinson et v. Direttur tal-Uffiċju Konġunt et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' April, 2009).

46. Bħala stat ta' fatt, lanqas m'huwa minnu li l-istipulazzjonijiet fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 ma ġew qatt għall-għarfien tal-appellanti. Kemm fl-affidavit kif ukoll fil-kontroeżami (ara paġni 124 u 285 tal-atti tal-kawża, rispettivament), in-Nutar Mangion stqarr li qabel ma sar

il-kuntratt tal-23 ta' Frar 2007, huwa kien anke eżamina l-kuntratt tan-Nutar Joseph Buhagiar u sewwasew dak tal-11 ta' Diċembru, 1978.

47. Tant hu hekk, li fil-kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007 (**Dok CM4**, f'paġna 50 tal-atti tal-kawża), il-partijiet f'dak il-kuntratt, li huma l-appellanti, niżżlu li: *«All the obligations of the original deed of the eleventh December, of the year nineteen hundred and seventy eight (11.12.1978), in the records of Notary Joseph Brincat, between Marsascala Development Limited, and Joseph Gatt and others, have been adhered to.»* Fil-fehma tal-Qorti, klawsola bħal din ma kinitx ser titniżżel li kieku l-appellanti tassew ma kinux jafu x'fih il-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978.

48. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi wkoll miċħud.

<u>Dwar l-Ilment li l-Għan Wara l-Klawsola bin-Numru Erbgħa (4) fil-Kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, Ma Kienx Li Jillimita x-Xorta ta' Żvilupp li Kellu Jsir, Iżda li Jiżgura li l-Iżvilupp Iseħħ Skont il-Pjan Lokali</u>

49. Imiss issa li nistħarrġu l-ilmenti tal-appellanti li fihom qiegħed jingħad li l-Ewwel Qorti fehmet ir-raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, b'mod ħażin u dan għaliex l-għan warajha ma kienx li jillimita l-iżvilupp li kellu jsir fuq dik l-art għall-bini ta' villa b'garaxx, imma biex dak l-iżvilupp ikun f'armonija sħiħa mal-bini tal-madwar u skont il-pjan lokali għal dawk l-inħawi.

50. F’dan ir-rigward, l-appellanti qegħdin jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tqis il-fatt li l-kumpanija appellata żviluppat l-artijiet tagħha f’appartamenti u li fl-inħawi tal-madwar m’hemmx vilel iżda appartamenti biss bħal dawk mibnija minn C & M Contractors Ltd. Ifissru li kieku kellha tinbena villa minflok blokka appartamenti bħal dik li nbniet minn C & M, din kienet ser tistona bil-kbir mal-bini li hemm fl-inħawi u f’dan is-sens jilmentaw li s-sentenza appellata xejnet għalkollox l-għan ewlieni tar-raba’ klawsola tal-kuntratt tal-11 ta’ Diċembru, 1978, u sewwasew dak li jkun hemm uniformità fil-bini tal-madwar.

51. Jissoktaw billi jargumentaw li hekk kif il-pjan lokali għall-madwar inbidel, u f’dawk l-inħawi nbnew appartamenti minflok vilel, dan wassal biex l-istipulazzjoni dwar il-bini tal-villa sfat *«estinta»,* u minflok seta’ jittella’ bini skont kif permess fil-pjan lokali.

52. F’dan l-isfond, jirreferu għall-ġurisprudenza u jargumentaw li meta kuntratt ma jaħsibx għal ċertu ċirkustanzi li dwarhom tinqala’ xi kwistjoni, dak il-kuntratt għandu jiġi mfisser skont ir-rieda tal-partijiet li ffirmawh. Ifissru li l-istess raġunament jgħodd meta l-klawsoli ma jkunux ċari, u jżidu li f’ċirkustanzi bħal dawn ir-rieda tal-partijiet għandha tiġi *«stabbilità skont l-użu tal-oġġett, skont il-lokalità fejn huma jaħdmu jew kull vertenza oħra li tgħin biex tiġi stabbilità l-intenzjoni.»*

53. Iżidu li anke l-għan wara l-klawsola 8 tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, ma kienx li jżomm il-bini ta' appartamenti, u jsostnu dan billi jirreferu għall-frażi *«any new construction»* li hemm f'dik il-klawsola. F'dan il-kuntest, ifissru li fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, m'hemm l-ebda klawsola li tillimita l-bini ta' appartamenti, sakemm dawn jintużaw għal skop residenzjali privat kif imniżżel fi klawsola 9 tal-istess kuntratt.

54. Jerġgħu jirreferu għall-fatt li l-art mertu ta' din it-tilwima kienet maqsuma f'erba' biċċiet, li għal kull waħda minnhom kienet tinħareġ irċevuta separata għall-ħlas taċ-ċens, u filwaqt li jtennu li bħala stat ta' fatt m'hemmx wisa' biżżejjed biex tinbena villa fuq kull waħda mill-erba' biċċiet, jargumentaw li dan kollu juri biċ-ċar kif l-għan wara r-raba' klawsola ma kienx li jillimita l-iżvilupp li seta' jsir għal villa b'garaxx, iżda għall-għanijiet ta' «*pjantifikazzjoni*» li tbiddlu hekk kif tbiddel l-pjan lokali ta' dawk l-inħawi.

55. La l-qalba ta' dan l-aggravju tmiss mal-kwistjoni dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, il-Qorti tqis li l-punt tat-tluq għandu jkun dak li jipprovdi l-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili** li jagħmilha ċara li, *«meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.»*

56. Jissokta billi jingħad li l-fatt innifsu li l-partijiet ma jkunux qegħdin jaqblu dwar it-tifsira ta' xi klawsola, għaliex kull parti tipprova kemm jista' jkun iġġebbed it-tifsira kif jaqblilha, ma jagħmilx anqas ċar il-kliem li f'għajnejn il-ġudikant ikun ċar biżżejjed (ara ***Darren Grima et v. Frederick Schell et***, mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-1 ta' Diċembru, 2021). Ir-raġuni wara dan hija, li fi kwistjonijiet ta' din ix-xorta, mhijiex l-interpretazzjoni soġġettiva tal-partijiet li tiswa, iżda huwa l-qari oġġettiv tal-ġudikant, li għandu jagħti sens lill-kliem fil-kuntest ta' kif dak l-istess kliem ikun ġie wżat mill-partijiet li jkunu kkuntrattaw, li għandu jħoll u jorbot kollox (ara ***Edwin Caruana v. Air Malta plc.*** mogħtija minn din il-Qorti fil-15 ta' Novembru, 2023).

57. Għalkemm f'dan il-każ, it-tilwima hija dwar it-tifsira tar-raba' klawsola u mhux dwar it-tifsira tal-kuntratt kollu, fl-eżerċizzju interpretattiv tagħha, il-Qorti ma tistax tieqaf billi tixħet għajnejha fuq dik il-klawsola biss, iżda għandha minflok taqra dik il-klawsola fid-dawl tal-bqija tal-klawsoli, u b'hekk tqisha f'kuntest sħiħ u organiku (ara ***Samchrome FZE v. KDK Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ottubru, 2023 kif ukoll għall-ġurisprudenza hemm imsemmija).

58. Il-Qorti wara li qieset il-kliem li tniżżel fir-raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, u dan fil-kuntest tal-bqija tal-klawsoli li hemm f'dak il-kuntratt, jidhrilha li t-tifsira mogħtija mill-Ewwel Qorti hija siewja u

fidila għal dak li kellhom f'moħħhom il-kontraenti. Il-Qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li kkunsidrat dan li ġej.

59. Fl-ewwel lok, il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-frażi li hemm fir-raba' klawsola, li taqra, *«villa and garage* ***which are to be erected*** *on the said plot»*, tixħet dawl biżżejjed dwar kif l-enfitewta, li f'dak iż-żmien kien Joseph Gatt, assuma fuqu l-obbligu li jibni villa b'garaxx fuq l-art li kienet qiegħda tgħaddi f'idejh bis-saħħa ta' dak il-kuntratt.

60. Din il-fehma tal-Qorti tkompli tissaħħaħ aktar hekk kif ir-raba' klawsola tinqara flimkien ma' klawsoli tmienja u għaxra tal-istess kuntratt.

61. Sa fejn għandha x'taqsam it-tmien klawsola, il-Qorti rat li għalkemm huwa minnu li dik il-klawsola tikkontempla l-possibiltà ta' *«any new construction»,* madankollu dik il-klawsola hija kwalifikata bil-frażi *«after the completion of the buildings»,* li turi kif qabel xejn kellha tinbena u titlesta l-villa b'garaxx kif imsemmija fir-raba' klawsola. Mhux ta' anqas rilevanza huwa mbagħad il-fatt li fit-tmien klawsola, l-enfitewta ma ngħatax xi *carte blanche* li jibni li jfettillu fuq dik l-art, bħalma donnhom qegħdin jippretendu l-appellanti, iżda kien jeħtieġ il-kunsens tal-perit tal-kumpanija appellata.

62. Mir-rapport tal-Perit Lawrence Mintoff tad-9 ta' Frar, 2007 (f'paġni

80 sa 82 tal-atti tal-kawża), jidher imbagħad biċ-ċar li dak il-kunsens ma kienx xi sempliċi formalità, u fl-istħarriġ tiegħu dwar jekk kellux japprova jew le xi bini ġdid fit-termini tat-tmien klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, il-perit kien iqis jekk dak l-iżvilupp kienx jaqa' fil-parametri tal-kundizzjoni mniżżla fir-raba' klawsola, u sewwasew dik tal-bini ta' villa b'garaxx. Kull kostruzzjoni ġdida li setgħet tinbena, ma setgħet għalhekk tkun xejn għajr villa b'garaxx.

63. B'żieda ma' dan kollu, fl-għaxar klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, insibu li l-enfitewta saħansitra assuma l-obbligu, *«**to erect a garden wall which is to surround the entire property acquired by them**»,* u li dak il-ħajt ma kellux ikun ta' aktar għoli minn erba' filati mil-livell tal-ġnien. Fil-fehma tal-Qorti, din il-klawsola tal-aħħar li tillimita l-għoli tal-ħajt tal-qasma, kif ukoll tikkwalifikah bħala *«garden wall»* ixxejjen kull argument tal-appellanti li l-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 ma jillimitax ix-xorta ta' żvilupp li jista' jsir fuq dik l-art. Fil-fehma tal-Qorti, meta wieħed iqis dan fil-kuntest tal-osservazzjonijiet li diġà saru fir-rigward tar-raba' u t-tmien klawsola, ma jifdal l-ebda dubju li l-argumenti tal-appellanti mhumiex fejjieda.

64. Il-Qorti żżid li lanqas ma tista' taqbel mal-appellanti meta qegħdin jgħidu li l-bdil fil-pjan lokali, u li l-bini ta' appartamenti fil-madwar, waslu biex l-obbligazzjoni tal-bini ta' villa b'garaxx spiċċat *«estinta».* Minbarra li

l-provi li hemm fl-atti juru xenarju ferm differenti, minn dak li qegħdin jippruvaw ipinġuh l-appellanti, tant li quddiem il-blokka li nbniet mill-kumpanija appellanti, jidhru għadd ta' vilel fuq sular wieħed, filwaqt li biswit il-blokka hemm bini li huwa f'għoli ta' żewġ sulari biss, (ara r-ritratti meħuda mill-perit legali waqt l-aċċess f'paġni 315 sa 321 tal-atti tal-kawża, u **Dok JS4** f'paġna 433 tal-atti tal-kawża), f'kull każ, diġà ntqal aktar kmieni li l-bdil fil-*policies* min-naħa tal-Awtorità tal-Ippjanar la jistgħu jieħdu preċedenza u wisq inqas ma jistgħu jbiddlu xi ftehim bejn il-partijiet.

65. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi wkoll miċħud.

Dwar l-Aggravju li l-Fidi taċ-Ċens Wassal Għat-Tħassir tal-Impożizzjonijiet fil-Kuntratt ta' SubEnfitewsi tal-11 ta' Diċembru, 1978

66. Aggravju ewlieni ieħor tal-appellanti huwa mbagħad dwar dik il-parti tas-sentenza li fiha l-Ewwel Qorti qieset li l-kundizzjonijiet imniżżla fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 għadhom fis-seħħ, u dan minkejja li b'kuntratt tad-9 ta' Diċembru, 1999 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, infeda ċ-ċens li kellu jitħallas fuq l-art mertu tal-kawża. Ifissru li l-fidi taċ-ċens wassal biex il-kundizzjonijiet orġinali li setgħu ġew negozjati bejn il-partijiet fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, tħassru u li minn dak il-mument 'il quddiem, il-kumpanija appellata tilfet kull jedd fuq dik l-art.

67. Jissoktaw billi jirreferu għal xi sentenzi ta' din il-Qorti u jgħidu li minn

dawk is-sentenzi jirriżulta kif mal-fidi taċ-ċens, l-utili dominju perpetwu jiġi assorbit mad-dirett dominju perpetwu, b'tali mod li l-utilista jsir il-propjetarju assolut tal-art u ta' kull bini li hemm fuqha. Jgħidu li għalhekk japplika l-prinċipju misjub fl-**Artikolu 320 tal-Kodiċi Ċivili** li huma jistgħu jgawdu u jiddisponu minn ħwejjiġhom bl-aktar mod assolut, sakemm ma jagħmlux xi użu li huwa kontra l-liġi.

68. B'rabta ma' dan, jisħqu li wara l-fidi taċ-ċens, huma biss id-drittijiet *in rem* li jibqgħu fis-seħħ u dan biss bħala servitujiet predjali, u f'dan is-sens jgħidu li hawnhekk għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw is-servitujiet. Jgħidu li għalhekk huwa meħtieġ li jkun hemm fond dominanti u ieħor servjenti, sabiex dak is-servitù jibqa' fis-seħħ, u li f'kull każ ta' dubju, is-servitù għandu jestendi biss fil-limiti ta' dak meħtieġ.

69. Fil-fehma tal-Qorti anke dan l-aggravju huwa manifestament infondat.

70. Il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti hija ċara u l-għadd ta' sentenzi li fihom ġew mistħarrġa ilmenti bħal dawk li qegħdin jitqajmu mill-appellanti mhumiex ftit. Kif intqal minn din il-Qorti fis-sentenza ***Attard Services Limited v. Dr. Noel Bartolo noe et*** deċiża fis-7 ta' Diċembru, 2023, illum il-ġurnata huwa prinċipju stabbilit fil-ġurisprudenza li l-fidwa taċ-ċens ma ġġibx fix-xejn il-kundizzjonijiet l-oħrajn li jkunu tniżżlu fil-kuntratt tal-

konċessjoni enfitewtika.

71. Tabilħaqq, huma ħafna dawk is-sentenzi li fihom ġie mtenni kif anke wara l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens, ir-rabtiet l-oħrajn li jkunu ġew kuntrattati fil-konċessjoni emfitewtika jibqgħu fis-seħħ, u dan sakemm dawk ir-rabtiet ikollhom fihom element ta' rabta li l-konċedent ikun irriżerva favurih (ara fost ħafna sentenzi oħra: ***Norman Cutarjar v. Farr Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Lulju, 2020; ***Santumas Shareholdings p.l.c. v. Aquarius Properties Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ottubru, 2017; u ***Mario Blackman v. Kevin Micallef*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April, 2016).

72. Qajla jista' jingħad li l-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, u partikolarment dawk li qiegħda tinsisti dwarhom il-kumpanija appellata, ma fihomx element ta' proprjetà jew li ma kinux maħsuba li jibqgħu fis-seħħ anke wara l-fidi taċ-ċens.

73. Kif ingħad aktar kmieni f'din is-sentenza, ir-raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, tillimita x-xorta ta' żvilupp li seta' jsir fuq l-art konċessa u sewwasew għal villa b'garaxx. Limitazzjonijiet ta' din l-għamla għandhom mis-sura ta' elementi ta' proprjetà (ara ***Edward Camilleri noe v. Carmelo magħruf bħala Charles Vella*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-11 ta' Novembru, 2011) u għalhekk l-unika mod kif din

il-limitazzjoni setgħet titneħħa bil-fidi taċ-ċens fis-sena 1999, kien billi tniżżlet xi klawsola speċifika f'dak il-kuntratt li tirregola l-użu jew ix-xorta ta' żvilupp li seta' jsir fuq dik l-art (ara ***Josephine Bugeja v. Avukat Ġenerali et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fis-7 ta' Diċembru, 2009).

74. F'dan il-każ, il-partijiet fil-kuntratt tal-fidi taċ-ċens tad-9 ta' Diċembru, 1999, mhux biss ma ħasbux għal xi klawsola li biha varjaw jew ħassru l-kundizzjoni dwar ix-xorta ta' żvilupp li seta' jsir fuq l-art mertu tal-kawża, iżda bil-kuntrarju, kitbu iswed fuq l-abjad kif dak il-fidi taċ-ċens kien qiegħed saħansitra jsir u jiġi aċċettat taħt ċertu kundizzjonijiet fosthom li: «***3. <u>All the conditions included</u> in the original emphteutical concessions are to remain binding***» (ara **Dok CM2**, f'paġna 35 tal-atti tal-kawża).

75. Bla dubju ta' xejn, bil-kuntratt tat-23 ta' Frar, 2007, il-kumpanija appellanti daħlet fiż-żarbun tal-imsejħin fil-kawża li dehru fuq il-kuntratt tad-9 ta' Diċembru, 1999, u kemm minħabba dak li tniżżel fil-kuntratt tal-fidi taċ-ċens, kif ukoll fid-dawl ta' dak li ngħad aktar kmieni, l-appellanti ma jistgħux jgħidu li l-fidi taċ-ċens ġab miegħu t-tħassir ta' kull patt u kundizzjoni li kien hemm fil-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, fosthom dawk dwar ix-xorta ta' żvilupp li kellu u seta' jsir fuq l-art.

76. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud ukoll;

Dwar L-Argument li l-Klawsoli li Fuqhom il-Kumpanija Appellata Sejset il-Kawża Għandhom min-Natura ta' Servitù Predjali li llum Spiċċa u li F'kull Każ Għandu Jiġi Eżerċitat bl-Inqas Ħsara għall-Fond Sevjenti

77. Imiss issa li jiġu mistħarrġa dawk is-sensiela ta' argumenti li huma msejsa fuq il-premessa komuni li l-kundizzjonijiet li qiegħda tinsisti dwarhom il-kumpanija appellata għandhom min-natura ta' servitù predjali.

78. F'dan ir-rigward, l-appellanti qegħdin jargumentaw li jekk kien hemm xi servitù dwar il-mod ta' kif setgħet tiġi żviluppata l-art mertu tal-kawża, din spiċċat għalkollox billi llum il-ġurnata l-kumpanija appellata ma fadlilha l-ebda proprjetà fl-inħawi u li b'hekk m'hemm l-ebda fond dominanti. Jirraġunaw li mingħajr fond dominanti, ma jistax jeżisti fond servjenti waħdu, u fid-dawl ta' dan jargumentaw li s-servitù spiċċa. Iżidu li mill-ġabra sħiħa tal-provi jirriżulta li din il-kawża ma saritx għaliex l-appellanta għandha x'interess partikolari dwar l-isbuħija taż-żona li fiha hemm l-art mertu tal-kawża, iżda biex tipprova tikseb vantaġġ finanzjarju.

79. Jissoktaw billi jerġgħu jirreferu għall-fatt li llum il-ġurnata l-pjan lokali ma jippermettix il-bini ta' villa fuq l-art mertu tal-kawża, u f'dan l-isfond jargumentaw li dan żgur ma jfissirx li ma jista' jinbena xejn fuq l-art mertu tal-kawża, għaliex is-servitù għandu jitgawda dejjem bl-inqas ħsara għall-fond servjenti, u li f'każ ta' dubju dwar l-estensjoni ta' dak is-servitù,

għandu jiġi eżerċitat fil-limiti meħtieġa, u sewwasew fid-dawl ta' dak li hemm imniżżel fid-disa' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978.

80. Fil-fehma tal-Qorti dawn l-argumenti huma msejsa fuq premessi li huma għalkollox ħżiena.

81. Minn ħarsa lejn il-premessi u t-talbiet tar-rikors maħluf li bih inbdiet din il-kawża, jidher biċ-ċar li din il-kawża ma saritx fuq il-kawżali ta' xi servitù, iżda fuq il-kwistjoni tal-ħarsien kif imiss tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika tal-11 ta' Diċembru, 1978.

82. Bla dubju ta' xejn, l-għeruq ġuridiċi ta' din l-azzjoni huma mqabbda sewwa mal-istitut tal-inadempjenza kuntrattwali, u l-għan warajha huwa li jitħarsu dawk l-obbligi li l-awturi fit-titolu tal-appellanti ntrabtu li ser iwettqu u jħarsu. Tassew, ir-rimedju mitlub mill-attriċi appellata huwa wieħed leġittimu u jaqa' sewwasew fil-parametri misjuba fl-**Artikolu 1129 tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Raymond Debrincat et. v. Angelo Cefai et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju, 2013).

83. Kif tifhimha din il-Qorti, ix-xorta ta' azzjoni li tressqet fiċ-ċirkostanzi hija dik it-tajba u dan għaliex il-kundizzjonijiet li qiegħda tinsisti dwarhom l-kumpanija appellata m'għandhomx mix-xorta ta' servitù, iżda jikkonsistu f'patt kuntrattwali *sic et sempliciter*, li għalih japplikaw ir-regoli ordinarji

dwar it-twettiq tal-obbligazzjonijiet u l-konsegwenzi kollha dwar in-nuqqas ta’ tħaris tagħhom.

84. L-argumenti tal-appellanti dwar it-tħaddim tar-regoli dwar l-eżerċizzju tas-servitujiet, kif ukoll dwar il-mod ta’ kif jispiċċaw huma għalhekk għalkollox barra minn lokhom u minħabba f’hekk qegħdin jiġu lkoll imwarrba.

Dwar l-Argument li l-Appellanti Kienu Għarrfu lill-Kumpanija Attriċi bl-Iżvilupp u li Dak l-Iżvilupp Ġie Approvat mill-Perit tal-Kumpanija Attriċi

85. Jifdal biss dawk l-argumenti li fihom l-appellanti qegħdin jgħidu li minkejja li ma kellhom l-ebda ħtieġa, huma xorta waħda għarrfu lill-kumpanija attriċi li kienu ser jiżviluppaw l-art f’kumpless ta’ appartamenti, u li dak l-iżvilupp kien fl-aħħar mill-aħħar ġie approvat mill-perit tal-kumpanija appellata.

86. F’dan ir-rigward, l-appellanti jirreferu għall-verżjonijiet mogħtija min-Nutar Mangion u minn Joseph Schembri, u jgħidu li huma mhux biss kienu avżaw lill-kumpanija appellata dwar l-iżvilupp tal-kumpless ta’ appartamenti, iżda wkoll kienu għaddew kopja tal-pjanti dwar dak l-iżvilupp lill-Perit Mintoff. Jisħqu li dan tal-aħħar ma kienx oġġezzjona għal dak l-iżvilupp u kien saħansitra tahom il-kunsens tiegħu bil-fomm.

87. Fil-fehma tal-Qorti lanqas dawn l-argumenti m'huma fejjieda.

88. Ibda biex, l-argumenti tal-appellanti jikkonsistu f'riproduzzjoni kważi kelma b'kelma ta' dak li tniżżel f'paragrafi 18 sa 28 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-kumpanija appellanti.

89. Fis-sewwa, dan mhuwiex il-mod ta' kif għandu jitressaq aggravju, u dan għaliex kif ingħad f'għadd ġmielhom ta' sentenzi, fir-rikors tal-appell għandhom jittressqu argumenti b'rabta mal-konsiderazzjonijiet li jsiru fis-sentenza appellata (ara b'eżempju ***Maria Francesca Stevens v. Caroline Gatt*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Jannar, 2019).

90. Dan jgħodd aktar u aktar għax-xorta ta' argumenti li qegħdin jitressqu mill-appellanti, li l-Ewwel Qorti stħarrġithom però għażlet li ma toqgħodx fuqhom billi dehrilha li l-verżjoni mogħtija mix-xhieda msemmija mill-appellanti ma kinitx ta' min joqgħod fuqha (ara ***Simon Bezzina et v. Le Beau Champs Limited et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2019).

91. Bilkemm hemm għalfejn jingħad li fi kwistjonijiet li jolqtu l-apprezzament tal-provi, xogħol din il-Qorti huwa li tara mingħajr ma tissostitwixxi l-fehma jew l-apprezzament tal-fatti hekk kif magħmula mill-Ewwel Qorti, u dan billi tistħarreġ jekk mill-provi li hemm fl-atti, dik il-Qorti

setgħetx raġonevolment tasal għal fehma li tkun waslet għaliha jew inkella jekk it-tifsir mogħti minnha għall-provi li tkun straħet fuqhom, ikunx tali li persuna raġonevoli ma tasalx biex tagħmlu (ara ***Orazio sive Grezzju Azzopardi v. Anthony Azzopardi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-31 ta' Mejju, 2023).

92. Minkejja li fis-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti tat bosta raġunijiet għalfejn kienet qiegħda tagħżel li ma toqgħodx fuq il-verżjoni tan-Nutar Mangion u ta' Joseph Schembri, tul ir-rikors tal-appell, l-appellanti ma ressqu l-ebda xorta ta' kritika lejn dak ir-raġunament, u fuq hekk biss, dan l-aggravju (jekk jista' jissejjaħ hekk) ma jista' jwassalhom imkien.

93. F'kull każ, din il-Qorti xorta waħda fliet il-provi kollha li hemm fl-atti tal-kawża, u minn dak l-eżerċizzju ma sabet xejn li jista' b'xi mod jew ieħor itebba' r-raġunament tal-Ewwel Qorti li fuq is-saħħa tiegħu kkonkludiet li l-iżvilupp li wettqet il-kumpanija appellanti, sar mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-perit tal-kumpanija appellata u konsegwentement bi ksur tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978.

94. Għalkemm il-perit Lawrence Mintoff ma setax jittella' jixhed għaliex sfortunatament miet, ir-rappreżentant tal-kumpanija appellata ressaq rapport iffirmat minn idejn dak il-perit li fil-konklużjoni tiegħu ingħad mingħajr tlaqliq li l-iżvilupp propost minn Mangion ma kienx konformi mar-

raba' klawsola tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978, u dan għaliex ma kienx jikkonsisti f'villa b'garaxx. (ara **Doc. 4**, f'paġna 82 tal-atti tal-kawża). Fid-dawl ta' prova oġġettiva bħal din, il-Qorti jidhrilha li huwa bil-wisq inverosimili li l-Perit Mintoff kien ta l-approvazzjoni tiegħu lil Mangion jew inkella lil Schembri bil-fomm, u għalhekk il-Qorti ma ssib xejn ħażin jew irraġonevoli fil-fatt li l-Ewwel Qorti ma emmnitx lil Mangion jew lil Schembri.

95. B'żieda ma' dan, il-Qorti tosserva li l-Ewwel Qorti qalet ukoll sewwa li Schembri mhuwiex xi xhud li setgħet toqgħod fuqu. Tabilħaqq, minbarra l-inkonsistenzi msemmija mill-Ewwel Qorti, din il-Qorti sabet kontradizzjoni oħra fil-verżjoni ta' Schembri billi filwaqt li min-naħa l-waħda, fix-xhieda tal-5 ta' April, 2011 (f'paġna 292 tal-atti tal-kawża) dan qal li kien mar ikellem lil Formosa Gauci u lil Perit Mintoff, <u>wara</u> li kienu nħarġu l-permessi ta' żvilupp mill-Awtorità tal-Ippjanar, min-naħa l-oħra, fl-affidavit tiegħu (f'paġna 444 tal-atti tal-kawża), Schembri mbagħad dawwar il-verżjoni tiegħu u qal li huwa kien mar ikellem lill-Perit Mintoff <u>qabel</u> ma kien applika għall-permessi mal-MEPA. Taħwid ta' din ix-xorta ma tantx jixħet dawl sabiħ fuq il-kredibbiltà ta' Schembri, u fil-fehma ta' din il-Qorti, l-Ewwel Qorti għamlet sewwa li ma emmnitx lix-xhieda tal-appellanti meta qalu li l-Perit Mintoff kien tahom l-approvazzjoni tiegħu bil-fomm.

96. Billi l-ebda mill-ilmenti tal-appellanti ma jirriżultaw li huma mistħoqqa, l-appell ser ikun qiegħed jiġi miċħud għalkollox.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell imressaq minn C & M Contractors Ltd u Joseph u Frances Schembri. Billi l-Qorti qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata, C & M Contractors Limited għandha fi żmien tnax-il xahar mid-data ta' din is-sentenza twaqqa' kull struttura li bniet bi ksur tal-kuntratt tal-11 ta' Diċembru, 1978 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat, u dan taħt l-indukrar tal-Perit Godwin Abela.

L-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura għandhom jagħmlu tajjeb għalihom l-appellanti, u dan flimkien bejniethom.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Christian Falzon Scerri
Imħallef

Josette Demicoli
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss