QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar, 2024.

Numru 10

Rikors numru 945/2010/2 CFS

***Edrichton Estates Limited* (C23156)**

v.

***A&A Properties Limited* (C7576)**

1. Dan huwa appell tas-soċjetà konvenuta minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-29 ta' Settembru 2021 li sabet illi kien tela' bini bi ksur ta' pattijiet stipulati f'kuntratt tat-2 ta' April 1966 li bih l-attriċi kienet tat b'sub-enfitewsi lill-awturi tal-konvenuta l-art li fuqha tela' l-bini. Il-qorti għalhekk ordnat lill-konvenuta sabiex twettaq ix-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex il-bini ma jibqax bi ksur tal-ftehim.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »Fl-24 ta' Mejju 1965 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras li permezz tiegħu l-kumpannija *Edrichton Development Company Ltd* u Dr Philip Attard Montalto akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi medda art fil-

Qawra mill-*Monastero San Pietro Apostolo* tas-Sorijiet Benedittini tal-iMdina.

»Fid-29 ta' Marzu 1966 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef li permezz tiegħu Dr Philip Attard Montalto ttrasferixxa d-drittijiet kollha tiegħu fuq l-artijiet *Ta' Buleben* fil-Qawra lil *P.A.M. (Malta) Ltd*.

»Fit-2 ta' April, 1966 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar George Cassar li permezz tiegħu l-kumpannija *Edrichton Development Company Ltd* u l-kumpannija *P.A.M. (Malta) Ltd* ikkonċedew b'titolu ta' subenfitewsi perpetwu lil Enid Mary Parsons:

> »"a plot of land in Qawra limits of St Paul's Bay, forming part of the field known as *Ta' Buleben*, measuring one hundred and thirty square canes (130 sq. cs) bounded on the North and East by property of *Edrichton Development Co. Ltd* and P*.A.M. (Malta) Ltd* and on the West and South by a proposed square, with all its rights and appurtenances. The said building site is hatched in brown and marked plot number five (5) in the annexed plan …"

»Parti mis-subċens ġie mifdi b'effett minn dakinhar stess, u dwar il-bqija tas-subċens fl-ammont ta' £58 ġie ddikjarat li dan kien rivedibbli wara 50 sena mill-1 ta' Diċembru 1965 skont kif imfisser fl-istess kuntratt.

»Fit-12 ta' Marzu 1969 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat li permezz tiegħu Enid Mary Parsons biegħet lill-miżżewġin Willian u Margot Gadd:

> »a detached villa without number called *Daphne* built on plot five (5) Buleben Estate, Buġibba, Saint Paul's Bay, Malta occupying an area together with its garden, of one hundred and thirty square canes (130 sq. cs) … as indicated on the plan attached to the hereunder mentioned deed of Notary Doctor George Cassar of the second April nineteen hundred and sixty-six, subject to an annual and perpetual groundrent of fifty eight pounds (£58) which shall be revised and reassessed after the lapse of fifty years from the first day of December nineteen hundred and sixty five (1965) …"

»F'dan il-kuntratt, ġie ddikjarat li kienu jgħoddu l-kundizzjonijiet, safejn applikabbli, li kienu msemmija fl-att tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966 u fl-att tal-konċessjoni enfitewtika tal-24 ta' Mejju 1965.

»Fit-13 ta' Mejju 1970 il-kumpannija *P.A.M. (Malta) Ltd* biegħet is-sehem tagħha ta' ¼ tas-*sub-directum dominium* lil *Edrichton Development Company Ltd*.

»Fl-14 ta' Frar, 1978 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat li permezz tiegħu Willian u Margot Gadd biegħu lil John Debono:

> »"the detached villa, without number, called *Il-Ferħ* built on plot Number five (5) Bulebel Estate, Buġibba, Qawra, occupying an area together with its gardens of one hundred and thirty square canes (130 sq.cs.) equivalent to five hundred and seventy square metres (570m²) … subject to the annual and perpetual groundrent of fifty eight Malta pounds (£m58) which shall be revised and re-assessed after the lapse of fifty years from the first day of December nineteen hundred and sixty five (1965) …"

»Anke f'dan il-kuntratt ġie ddikjarat li għandhom jibqgħu japplikaw il-kundizzjonijiet kollha li jissemmew "*in the vendors' title deed*".

»Fit-22 ta' Frar 1985 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza li permezz tiegħu Joseph Debono biegħ lil Anthony Mifsud:

> »"il-villa jisimha *Saltaire* u li sejra ġġib l-isem *Aliela* li ġġib in-numru ħamsa (5) fi Triq it-Tartarun, mibnija ukoll fuq il-plot numru ħamsa (5) ta' Buleben Estate, Bugibba, Qawra, San Pawl il-Baħar, li flimkien mal-ġnien li jifforma parti minnha tokkupa area tal-kejl ta' mija u tletin qasab kwadri (130 q.k.) pari għal *circa* ħames mija u sebgħin metri kwadri (570 mk) … soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tmienja u ħamsin liri Maltin (£58) li jirrivedi ruħu wara ħamsin (50) sena b'effett mill-ewwel ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija u ħamsa u sittin (1965) …"

»Għal darb'oħra ġie ddikjarat li dan il-kuntratt kien suġġett għall-pattijiet u l-kundizzjonijiet tal-kuntratti preċedenti li jirregolaw it-titlu tal-immobbli trasferit u dan safejn dawn kienu applikabbli.

»Fid-19 ta' Frar 1996 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja li permezz tiegħu Anthony u Nazzarena Mifsud biegħu lill-kumpannija *A&A Properties Ltd* (il-kumpannija konvenuta):

> »"il-villa bl-isem ta' *Villa Aliela* ġà jisimha *Solitaire* numru ħamsa (5), fi Triq it-Tartarun, mibnija fuq plot numru ħamsa (5) ta' Buleben Estate, Bugibba, Qawra limiti ta' San Pawl il-Baħar, flimkien mal-ġnien li jifforma parti minnha, u liema villa u ġnien tokupa art tal-kejl ta' *circa* mija u tletin qasba kwadri *ossia* kejl ta' ħames mija u sebgħin metri kwadri (570 mk) … soġġetta għal tmienja u ħamsin lira maltin (Lm58) ċens annwu u perpetwu li jirredimi ruħu wara ħamsin sena b'effett mill-ewwel ta' Diċembru, elf disa' mija u ħamsa u sittin (1/12/1965) …"

»B'effett mit-30 ta' Ġunju 1998 id-drittijiet li kellha *Edrichton Development Company Ltd* (bħala waħda mill-kumpanniji marbuta ma' *Edrichton Holdings Ltd*) fuq il-proprjetà inkwistjoni ġew trasferiti lill-kumpannija attriċi *Edrichton Estates Ltd*.

»Minn dan kollu għalhekk jirriżulta li l-partijiet li dehru fuq il-kuntratt tal-konċessjoni subenfitewtika tat-2 ta' April 1966 huma l-awturi fit-titlu tal-partijiet tal-lum, kif fil-fatt ikkonkludiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021.

»Ifisser għalhekk li l-kumpannija *Edrichton Estates Limited* hija s-sub-direttarja u l-kumpannija *A&A Properties Limited* hija s-sub-enfitewta tal-villa mertu tal-kawża;

»L-għajn tal-inkwiet li hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża jinsab ġej mill-klawsola numru 4 tal-kuntratt oriġinali ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966, li taqra hekk:

> »"The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet from the road level fronting the site and only thirty three and one third per cent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of at least fifteen feet (15 ft) all round the building and he cannot build the boundary wall higher than four feet (4 ft) from garden level."

»Il-kumpannija attriċi qiegħda tgħid li l-kumpannija konvenuta naqset milli tħares ma' din il-klawsola tal-konċessjoni sub-enfitewtika għaliex: (i) bniet garaxx u pixxina fis-*side curtilage* (*viz*. l-ispazju miftuħ ta' quddiem il-villa) f'kejl ta' aktar minn ħmistax-il pied; (ii) bniet il-garaxx, il-pixxina u parti mill-villa b'mod li ġie maqbuż ukoll il-limitu ta' 33.33%

coverage ta' kemm seta' jsir żvilupp fuq l-art; u (iii) bniet ħajt madwar il-villa li huwa ogħla minn 4 piedi mil-livell tal-ġnien.«

3. L-attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u talbet illi:

»1. tiddikjara … illi l-*garage* f'*semi-basement level* ġie mibni fis-*side curtilage*, kif ukoll is-*swimming pool* u ambjenti oħra *oltre* t-33.33% *coverage* tal-istess *plot*, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali *ossia* tal-kuntratt tal-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar li minnu l-intimat jidderiva t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà *ossia* l-*bungalow* magħrufa bħala Villa Santa Maria ġà *Villa Aliela,* ġà *Solitaire*, numru 5, fi Triq it-Tartarun, qabel Triq Ġdida bla isem, f'Ta Buleben, Qawra, u dan bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt fuq imsemmi;

»2. tiddikjara … u i illi l-ħajt diviżorju illi jiċċirkonda *Villa Santa Maria*, Triq it-Tartarun, Qawra, ġie mibni f'livell iktar għoli minn 4 piedi mill-livell tal-ġnien u dan bi vjolazzjoni tal-kuntratti tat-trasferimenti fuq imsemmija;

»3. tikkundanna lill-intimati biex fi żmien qasir u perentorju jid-demolixxu l-garaxx f'*semi-basement level* u s-*swimming pool* u l-ambjenti l-oħra kollha li nbnew f'*Villa Santa Maria*, Triq it-Tartarun, Qawra, fis-*side curtilage*, u *oltre* minn 33.33% *coverage* tal-*plot* mibjugħa fejn illum tinsab mibnija l-imsemmija villa, bi vjolazzjoni ta' klawsola 4 tal-kuntratt tat-2 ta' April 1966, fl-atti tan-Nutar George Cassar, minn fejn jidderiva t-titolu tal-intimati, u dan taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop;

»4. tikkundanna lill-intimati biex jiddemolixxu l-ħajt diviżorju li jiċċirkonda *Villa Santa Marija*, fi Triq it-Tartarun, Qawra u dan minn erba' piedi mill-livell tal-ġnien 'il fuq, u dan a tenur tal-istess kuntratti fuq riferiti u taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop;

»5. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jagħmel dawk ix-xogħlijiet rimedjali konsistenti fid-demolizzjoni tas-*semi-basement*, *swimming pool* u ambjenti oħra, kif ukoll għat-tneħħija tal-ħajt diviżorju mill-livell ta' erba' piedi 'l fuq li jiċċirkonda *Villa Santa Marija*, Triq it-Tartarun, Qawra, li nbnew bi vjolazzjoni tal-pattijiet u kundizzjonijiet kontrattwali fuq riferiti u liema xogħlijiet għandhom isiru taħt is-sorveljanza ta' perit arkitett nominat għal dan l-iskop;

»Bl-ispejjeż … … …

4. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

»… … …

»3. … … … is-soċjetà attriċi trid … tipprova l-interess ġuridiku fil-kawża odjerna billi tipprova li hija tista' b'xi mod ieħor tibbenefika mis-servitù li qed tippretendi li tgawdi, u fin-nuqqas is-soċjetà esponenti għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

»4. … … … il-ġudizzju ma huwiex integru *stante* li s-sidien tal-ħajt diviżorju proprjetà komuni tas-soċjetà esponenti u ta' *terzi ignoti*, li fir-

rigward tiegħu s-soċjetà attriċi qed tilmenta li ġiet miksura obbligazzjoni allegatament assunta mis-soċjetà esponenti, għandhom wkoll ikunu parti fil-ġudizzju

»5. … … … l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2141 tal-Kodiċi Ċivili.

»6. … … … l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

»... … …

»9. … … … it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, u dan għas-segwenti raġunijiet u *cioè*:

»a. is-soċjetà esponenti qatt ma kisret l-obbligi kuntrattwali tagħha għal dak li jirrigwarda l-proprjetà minnha akkwistata permezz tal-kuntratt datat id-19 ta' Frar tas-sena 1996 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja;

»b. ma saret l-ebda "*building*" bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April tas-sena 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar;

»ċ. f'kwalunkwe każ, għal dak li jirrigwarda l-ħitan komuni, is-soċjetà esponenti hija dejjem marbuta li żżomm mal-provvedimenti tal-artikolu 408 tal-Kodiċi Ċivili;

»d. għal dak li jirrigwarda l-garaxx dana fil-fatt huwa "*basement garage*" allura ma sarx bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar; anzi difatti kif ser jirriżulta dan sar fiż-żmien tal-istess kuntratt tan-Nutar George Cassar;

»e. ma ġie installat l-ebda *swimming pool* bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li saret permezz tal-kuntratt datat it-2 ta' April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar; di fatti dan is-*swimming pool* ma huwiex aktar għoli mill-livel tal-art tal-ġnien;

»f. kwalunkwe xogħol u titjib li seta' sar fil-fond proprjetà tas-soċjetà esponenti mertu ta' din il-kawża sar mingħajr ma għamel dannu lis-soċjetà rikorrenti.

»… … …«

5. B'nota tat-8 ta' Ġunju 2011 il-konvenuta ressqet eċċezzjoni oħra:

»… … … l-azzjoni hija preskritta a tenur tal-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

6. B'nota oħra tad-29 ta' Ottubru 2015 il-konvenuta kompliet ressqet eċċezzjoni oħra:

»1… … … it-talbiet attriċi huma preskritti u perenti minħabba l-pre-skrizzjoni akkwiżittiva stabbilita fl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk it-talbiet attriċi kollha m'humiex azzjonabbli u għandhom jiġu riġettati interament. Dan hu peress illi s-soċjetà esponenti akkwistat il-

proprjetà mertu tal-kawża odjerna fl-istat li kienet u skond il-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt ta' l-akkwist datat id-19 ta' Frar tas-sena 1996 ... Appuntu għalhekk tikkonkorri l-preskrizzjoni akkwiżittiva preċitata (anke fuq it-termini u l-kundizzjonijiet li japplikaw għall-proprjetà mertu tal-kawża odjerna versu kwalsiasi *dominus directus*) a favur tas-soċjetà esponenti u għalhekk id-dritt ta' proprjetà tas-soċjetà esponenti għal dak li għandu x'jaqsam mal-proprjetà mertu tal-kawża odjerna huwa bbażat biss fuq dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet espressament pattwiti f'dak il-kuntratt … hekk insinwat fid-29 ta' Frar 1996 …… …«

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»i. tiċħad kull eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li tqajmet fit-tliet risposti maħlufa tal-kumpannija konvenuta għaliex issib li dawn mhumiex applikabbli għall-każ;

»ii. tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet l-oħra mogħtija mill-kumpannija konvenuta għaliex dawn kollha mhumiex mistħoqqa fil-fatt jew fil-liġi;

»iii. tilqa' l-ewwel talba tal-kumpanniji attriċi u tiddikjara li fil-*Villa Santa Maria*, numru 5, fi Triq it-Tartarun, il-Qawra, ġew mibnija garaxx, pixxina u parti mill-villa li saru bi ksur tal-klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966;

»iv. tilqa' t-tieni talba tal-kumpannija attriċi u tiddikjara li parti mill-ħajt diviżorju li jdur ma' *Villa Santa Maria*, fi Triq it-Tartarun, il-Qawra, ġie mibni f'livell iktar għoli minn 4 piedi mill-livell tal-ġnien u dan ukoll bi ksur ta' klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966;

»v. tilqa' t-tielet talba tal-kumpannija attriċi u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex fi żmien sitt xhur minn meta din is-sentenza ssir ġudikat hija twaqqa' l-istrutturi indikati fuq il-pjanta S2 magħmula mill-periti addizzjonali u kif ukoll illi tneħħi l-garaxx fis-*semi-basement level* u l-pixxina, li lkoll inbnew bi ksur ta' klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966. Għal dan il-għan il-qorti qiegħda taħtar lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tindokra x-xogħlijiet li għandhom isiru sabiex il-proprjetà inkwistjoni tiġi tħares il-klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966;

»vi. tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex fi żmien sitt xhur minn meta din is-sentenza ssir ġudikat hija tbaxxi l-ħajt diviżorju mmarkat bħala G fuq id-dokument ASK għall-għoli ta' erba' piedi; dan kollu taħt indokrar tal-Perit Elena Borg Costanzi;

»vii. tilqa' l-ħames talba u tawtorizza lill-kumpannija attriċi sabiex, jekk il-kumpannija konvenuta ma tagħmilx dawn ix-xogħlijiet fiż-żmien imsemmi f'din is-sentenza, dawn ix-xogħlijiet tkun tista' tagħmilhom hi; u dan dejjem taħt l-indokrar tal-Perit Elena Borg Costanzi;

»Tordna li l-ispejjeż tal-kawża kif deċiżi mill-Qorti tal-Appell bis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021 jibqgħu l-istess, filwaqt li l-bqija tal-

ispejjeż, magħdudin magħhom dawk marbuta mal-ittra uffiċjali tal-15 ta' April 2010, għandhom jitħallsu kollha kemm huma mill-kumpannija konvenuta.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn relevanti għall-appell ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»29. B'riferenza għall-imsemmija klawsola numru 4, il-perit tekniku maħtur mill-qorti, għamel dawn l-osservazzjonijiet:

»• dwar li l-bini ta' ħajt li ma jistax ikun ogħla minn 15-il pied jew 4.57 metru mil-livell tat-triq, irriżultalu li dan l-għoli inżamm ħlief għal parti żgħira fil-kantuniera li tmiss mar-rampa, fejn hemmhekk l-għoli hu ta' 4.7metru;

»• dwar il-*coverage* li ma jistax jokkupa iktar minn 33.33% tal-area tal-*plot*, irriżultalu li l-bini (anke jekk wieħed jeskludi l-garaxx u s-*swimming pool* li nbnew wara), jokkupa 40% tal-area tal-*plot* (229 mk / 572 mk). Jekk wieħed jikkunsidra l-garaxx bħala parti mill-*building footprint*, il-*coverage* jekwivali għal 51% tal-*plot* (296 mk / 572 mk). Dwar il-pixxina huwa qal li din mhix meqjusa bħala *building footprint* fil-*policies* tal-ippjanar;

»• dwar li jrid jitħalla *side curtilage* ta' 15-il pied (4.57 m) irriżultalu li tali distanza ma nżammitx kullimkien. Spjega li s-*side curtilage* fuq Triq it-Tartarun tekwivali għal 4.04 m, filwaqt li s-*side curtilage* li tħares lejn il-*plot* kontigwu fi Triq it-Tartarun tinżel għal 2.65 m;

»• dwar il-ħajt ta' madwar il-*plot* li ma jistax ikun iktar minn 4 piedi (1.21 m), irriżultalu li l-għoli tal-*boundary wall* ivarja; per eżempju parti mill-ħajt li jmiss mal-*plot* kontigwu jogħla anke 2 m meta mkejjel mil-livell preżenti.

»30. Fuq talba tal-partijiet, il-qorti ħatret tliet esperti addizzjonali sabiex dawn ukoll iqisu jekk il-kumpannija konvenuta żammitx mal-kejl u mal-qisien imsemmija fil-kuntratt oriġinali ta' sub-enfitewsi;

»31. Dawn l-esperti addizjonali … b'riferenza għall-klawsola numru 4 tal-kuntratt tal-1966 ikkonkludew dan li ġej:

»• għal dak li għandu x'jaqsam mal-għoli tal-bini ta' 15-il pied mil-livell tat-triq, dawn sabu li din inkisret b'mod negliġibbli. Fissru li d-differenza hija ta' nofs filata u, peress li l-*bungalow* hu mibni fuq 13-il filata kullimkien u allura d-diskrepanza toħroġ mil-livell tat-triq, qablu li dan hu fatt aċċettabbli;

»• dwar il-*coverage* sabu li dan ġie maqbuż b'6.6% (jiġifieri minn 33.33% għal 39.97%). Madankollu, huma fissru li kemm il-garaxx – li hu mibni taħt is-*side curtilage* – kif ukoll is-*swimming pool* – li l-art tiegħu tinsab iżjed baxxa mill-art tal-ġnien – ma jiffurmawx parti mill-*coverage* u lanqas jikkwalifikaw bħala strutturi li jtellfu mill-ispazju li suppost jiggarantixxi s-*side curtilage*;

»• dwar is-*side curtilage* li ried ikun mhux inqas minn 15-il pied (457.2cm) sabu li dan mhux qed jiġi rispettat mad-dawramejt tal-villa;

»Ikkonkludew li sabiex il-coverage u s-*side curtilage* jiġu rispettati trid titwaqqa' parti mill-villa … … …

»… … …

»• dwar l-għoli ta' parti mill-*boundary wall*, sabu li dan jaqbeż l-4 piedi mil-livell tal-ġnien;

»Ikkonkludew li parti minn dan il-ħajt fil-punt G fuq dok. ASK irid jitbaxxa għalkemm ġie rilevat li dan huwa ħajt diviżorju ma' proprjetà oħra.

»...

»32. Qabel ma tidħol biex tqis it-talbiet tal-kumpannija attriċi fid-dawl tal-konklużjonijiet milħuqa mill-esperti tekniċi, din il-qorti jeħtiġilha illi l-ewwel tixtarr l-eċċezzjonijiet ta' sura preliminari li ġew imressqa mill-kumpannija konvenuta. Naturalment jekk din il-qorti issib li mqar waħda minn dawn l-eċċezzjonijiet hija mistħoqqha, allura hija ma jkollhiex għalfejn toqgħod tidħol biex tqis il-mertu.

»33. Fl-ewwel eċċezzjoni li nsibu fl-ewwel risposta maħlufa, il-kumpannija konvenuta saħqet li l-kumpannija rikorrenti kellha tipprova l-interess ġuridiku tagħha, fis-sens li din kellha tipprova li s-sub-direttarji li dehru fuq il-kuntratt tat-2 ta' April 1966 kienu fil-fatt il-predeċessuri tagħha.

»34. Ġà rajna li din l-eċċezzjoni ġiet miċħuda b'sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fis-26 ta' Mejju 2021, fejn ġie deċiż li l-kumpannija attriċi hija tabilħaqq is-sub-direttarja tal-art fejn inbniet il-villa mertu tal-kawża.

»35. Jiġi b'hekk, li din l-eċċezzjoni llum hija kapitlu magħluq.

»… … …

»44. Fir-raba' eċċezzjoni preliminari tal-ewwel risposta maħlufa, il-kumpannija rikorrenti tgħid li l-ġudizzju mhuwiex integru għaliex is-sidien l-oħra tal-ħajt diviżorju komuni li dwaru allegatament inkisret il-kundizzjoni fil-konċessjoni sub-enfitewtika kellhom ikunu parti fil-ġudizzju.

»45. Hawnhekk ukoll din il-qorti jidhrilha li l-kumpannija konvenuta m'għandhiex raġun;

»46. Il-qorti tibda billi tgħid illi hija taqbel ma' dak imsemmi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza <u>Angolina Spiteri *et v.* Anthony Mercieca *et*</u> deċiża fis-6 ta' Lulju 2007 li:

> »"La legge non commina la nullità degli atti per mancanza di citazione di un terzo interessato" (ara Vol. XVI p. I p. 117) Kieku ma kienx hekk il-każ, ma kienx ikun hemm sens għall-intervent fil-kawża *in statu et terminis*, kompriż fl-istadju ta' l-appell (art. 960 tal-Kapitolu 12) jew għas-sejħa fil-kawża ta' terza persuna (art. 961 tal-Kapitolu 12)."

»47. Fil-każ tagħna, il-kumpannija konvenuta ma tantx jidher li għafset wisq fuq din l-eċċezzjoni għaliex ma talbitx biex jissejħu terzi f'din il-kawża.

»48. F'kull każ, din l-eċċezzjoni xorta mhijiex waħda tajba, ladarba l-kawża tal-kumpannija rikorrenti tinsab imsejsa fuq konċessjoni sub-enfitewtika li saret permezz tal-kuntratt tal-1966 u għalhekk tolqot biss

ir-relazzjoni ta' bejn is-sub-direttarju u s-sub-enfitewta, li l-partijiet f'din il-kawża huma s-suċċessuri fit-titlu tagħhom.

»49. Barra minn hekk, il-qofol ta' din l-azzjoni tolqot il-bini tal-garaxx u tal-pixxina li saru fil-villa, ħwejjeġ li fihom il-ġâr tal-kumpannija konvenuta ma jidħolx. Huwa minnu li din il-kawża tolqot ukoll il-ħajt li jdur mal-villa, imma mill-atti ta' din il-kawża ma jirriżultax li dan il-ħajt diviżorju nbena minn dan il-ġâr. F'kull każ, din is-sentenza, skont l-artikolu 237 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-ebda mod ma hija ħa tippreġudika l-jeddijiet li jmissu lill-ġâr ladarba dan mhuwiex parti f'din il-kawża.

»50. Għalhekk anke din l-eċċezzjoni qiegħda titwarrab.

»51. Il-qorti sejra issa tgħaddi biex tqis il-ħames eċċezzjoni tal-ewwel risposta maħlufa u l-eċċezzjonijiet kollha li jinsabu fit-tieni u fit-tielet risposta maħlufa.

»52. Dawn l-eċċezzjonijiet kollha jolqtu l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin, skont l-artikoli 2140 u 2141 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»53. L-artikolu 2140 jipprovdi li persuna ssir sid ta' ħaġa immobbli jekk tkun kisbet dak il-ġid b'titlu li jgħaddi l-proprjetà u tkun żammet dak il-ġid għandha bħala sid, b'rieda tajba u għal żmien ta' mhux anqas minn għaxar snin, li jibdew jgħaddu minn dakinhar li l-att li bih inħoloq it-titlu jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku.

»54. … … … huma tlieta l-elementi li huma meħtieġa li jintwerew sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-artikoli 2140 u 2141 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta: (i) it-titlu li ġej minn kuntratt li jiswa; (ii) il-pussess mhux miksur għal għaxar snin; u (iii) ir-rieda tajba fit-tul kollu tal-għaxar snin. Il-ħtieġa tal-prova ta' dawn l-elementi taqa' fuq min jippretendi l-kisba tat-titolu b'dak il-mod;

»55. Issa fis-sottomissjonijiet tagħha l-kumpannija konvenuta tirreferi għal din il-preskrizzjoni bħala "*ten-year good faith acquisitive prescription*". Hija taċċenna għall-fatt li l-akkwist li hija għamlet tal-villa inkwistjoni ġie insinwat fid-29 ta' Frar 1996, filwaqt li l-kawża saret fl-20 ta' Settembru 2010 u għalhekk kienu għaddew iktar minn għaxar snin minn meta akkwistat il-proprjetà. Taċċenna wkoll għall-fatt li t-termini u l-kundizzjonijiet applikabbli għas-sub-enfitewsi tal-fond inkwistjoni huma dawk imfissra fil-kuntratt tal-1996 stess u li hija dejjem gawdiet il-ġid tagħha skont tali termini u b'rieda tajba. Għalhekk hija tagħti x'tifhem li, la għaddew aktar minn għaxar snin minn meta xtrat, hija ma tistax tiġi mfixkla fit-tgawdija ta' ħwejjiġha.

»56. Il-qorti jkollha tistqarr li hija kemmxejn mistagħġba b'din il-linja difensjonali li ġġebbdet saħanistra fuq tliet risposti maħlufa. Dan meta wieħed iqis li f'din il-kawża l-kumpannija rikorrenti bl-ebda mod ma hija qiegħda tikkontesta t-titlu tal-kumpannija konvenuta fuq il-villa. Tassew, il-kawża tal-lum mhijiex waħda ta' xejra rivendikatorja jew ta' aċċertament ta' titlu, għalhekk din il-qorti ma tifhimx fejn tidħol l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva f'din il-kawża.

»57. Kif ġà qalet din il-qorti aktar kmieni, l-iskop ta' din il-kawża hija biss l-osservanza ta' rabta kuntrattwali li tinsab imnissla mill-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966. F'din il-kawża l-kumpannija rikorrenti mhijiex qiegħda tallega li l-kumpannija konvenuta

m'għandhiex titlu tajjeb jew li jiswa fuq il-villa. Li qed tgħid il-kumpannija rikorrenti huwa bis, li l-kumpannija konvenuta mhux qiegħda tħares mal-kundizzjonijiet kuntrattwali li huma marbuta ma' dak it-titlu.

»58. Il-mogħdija tal-għaxar snin imsemmija fl-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jikkonfermaw u jsaħħu biss it-titlu tal-kumpannija konvenuta *vis-à-vis* terzi persuni li jippretendu li għandhom ukoll titlu fuq dak l-istess ġdid. Żgur u mhux forsi, l-eċċezzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin ma tistax tiġi użata biex parti f'kuntratt tinħall jew ma toqgħodx aktar ma' kundizzjonijiet kuntrattwali li jkunu jifformaw parti minn dak it-titlu.

»59. Fi kliem sempliċi għalhekk, il-kumpannija konvenuta ma tistax tgħid li, għaliex għaddew aktar minn għaxar snin minn meta hija xtrat il-villa b'titlu ta' sub-enfitewsi, allura dan ifisser li hija tista' taqbad u tikser il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika, bla konsegwenzi ta' xejn.

»60. Argument bħal dan huwa wieħed zopp, li ma jistax jiġi milqugħ minn din il-qorti/

»61. Il-kumpannija konvenuta iżda żżid tgħid ukoll li fil-kuntratt tal-akkwist tagħha tal-1996 ma tniżżlux il-kundizzjonijiet li jissemmew fil-kuntratt tat-2 ta' April 1966, partikolarment il-klawsola 4, li fuqha hija msejsa din il-kawża, u lanqas ma jidher li hemm xi riferenza għal tali kuntratt.

»62. Dwar dan il-punt, il-qorti tibda billi tgħid li l-fatt li l-klawsola 4 tal-kuntratt tal-1966 ma ssemmitx fil-kuntratt tal-1996 u f'kuntratti ta' qabel ma jfissirx li dik il-klawsola ma teżistix jew ma tgħoddx iktar. Innuqqas tagħha fil-kuntratt tal-akkwist tal-kumpannija konvenuta jfisser biss li kull min kien parti f'dak il-kuntratt ma qiesx l-għeruq tat-titlu kif suppost.

»63. Il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali baqgħu japplikaw f'kull trasferiment li seħħ wara l-kuntratt tat-2 ta' April 1966, u dan lil hemm minn x'inkiteb jew ma nkitibx fuq il-kuntratti sussegwenti u lil hemm minn x'laħaq inbena jew ma nbeniex tul is-snin mid-diversi sub-enfitewti.

»64. Imma anke kieku kellu jitqies li meta l-kumpannija konvenuta akkwistat il-villa inkwistjoni fl-1996 hija ma kellhiex dehen tal-kundizzjonijiet tas-sub-enfitewsi li jissemmew fil-kuntratt tal-1966 u li baqgħet hekk ma tafx bihom għal għaxar snin, xorta waħda din il-preskrizzjoni ma tistax tiġi mqanqla minnha b'suċċess għaliex din il-kawża ma tirrigwardax kwistjonijiet ta' titolu, iżda kif, ġà mtenni aktar kmieni, din il-kawża tmiss mal-ħarsien tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni subenfitewtika tal-1966.

»65. Barra minn hekk, jissokta jingħad li l-enfitewta jew sub-enfitewta, bħala persuna li żżomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor, ma tistax tinvoka il-preskrizzjoni akkwiżittiva favur tagħha. L-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili fil-fatt jipprovdi li:

> »"Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."

»… … …

»67. Fid-dawl ta' dan kollu għalhekk il-ħames eċċezzjoni fl-ewwel risposta maħlufa u l-eċċezzjonijiet kollha li tressqu fit-tieni u fit-tielet risposta maħlufa tal-kumpannija konvenuta qegħdin jiġu miċħuda kollha kemm huma;

»68. Fis-sitt eċċezzjoni tagħha, il-kumpannija konvenuta qajmet il-preskrizzjoni skont l-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fis-sottomissjonijiet tagħha hija tirreferi għaliha bħala "*thirty-year bad faith acquisitive prescription*".

»69. L-artikolu 2143 jaqra hekk:

> »"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

»70. Fis-sottomissjonijiet tagħha l-kumpannija konvenuta taċċenna għall-kuntratt tal-4 ta' Frar 1973 u targumenta li f'tali kuntratt qatt ma ġew imposti kundizzjonijiet bħal dawk li jissemmew fil-kawża inkwistjoni u li anke f'trasferimenti sussegwenti ma ġewx imposti kundizzjonijiet fuq l-utilista għajr il-ħlas taċ-ċens.

»71. Qabel xejn jiġi ppreċiżat li l-kuntratti tal-1969, tal-1978 u tal-1985 – direttament jew indirettament – kollha fihom riferenza għall-kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-1966 għalkemm bil-kwalifika li dawn safejn applikabbli. Imbagħad fil-kuntratt tal-1996 li bih xtrat il-kumpannija konvenuta ma tidher l-ebda riferenza għall-kundizzjonijiet tal-1966.

»72. F'kull każ, din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena, xorta waħda mhijiex fejjieda;

»73. Kif ġà semmiet din il-qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-għaxar snin taħt l-artikolu 2140, din il-kawża mhijiex dwar it-titlu tal-kumpannija konvenuta iżda hija dwar il-ħarsien tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni subenfitewtika oriġinali.

»74. Din mhix xi azzjoni ta' rivendika fejn il-konvenut pussessur jista' jilqa' għaliha billi jressaq titlu min-naħa tiegħu. Il-kumpannija rikorrenti mhijiex qed titlob li tieħu l-villa jew partijiet minnha; dak li qed titlob bħala sub-direttarju huwa li, safejn il-villa mhix konformi mal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt tal-1966, din il-qorti għandha tordna lill-kumpannija konvenuta bħala s-sub-enfitewta attwali sabiex tirregola ruħha b'mod li l-villa tkun hekk konformi mal-imsemmija kundizzjonijiet.

»75. Jerġa' jiġi enfasizzat li dak kollu li nkiteb jew ma nkitibx fid-diversi kuntratti ta' trasferiment sussegwenti għal dak tal-1966 ma jnaqqsux mis-saħħa tal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt tal-1966, kundizzjonijiet li minkejja li ma ġewx riprodotti f'kull trasferiment sussegwenti għal dak tal-1966, kellhom jirriżultaw mir-riċerki li suppost għamlet il-kumpannija konvenuta qabel ma xtrat il-villa.

»76. Fl-aħħar iżda mhux b'inqas, jerġa' jiġi mtenni li skont l-artikolu 2118 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-enfitewta jew is-sub-enfitewta bħala persuna li żżomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor ma tistax tippreskrivi favur tagħha.

»77. Għalhekk lanqas din is-sitt eċċezzjoni tal-ewwel risposta maħlufa ma hi qed tintlaqa'.

»… … …

»85. Jonqos biss li tiġi deċiża d-disa' eċċezzjoni tal-kumpannija konvenuta, li tolqot fil-mertu tas-siwi tat-talbiet attriċi. Il-kumpannija konvenuta tressaq sitt argumenti għaliex skont il-fehma tagħha t-talbiet attriċi ma jistgħux jintlaqgħu. Din il-qorti sejra tikkunsidra dawn l-argumenti wieħed wieħed.

»86. Fl-ewwel lok – taħt is-subinċiż (a) – il-kumpannija konvenuta targumenta li hi qatt ma kisret l-obbligi kuntrattwali tagħha għal dak li jirrigwarda l-villa miksuba minnha bil-kuntratt tal-1996.

»87. Din il-kawża però ma tolqotx l-obbligi li joħorġu mill-kuntratt tal-1996, iżda tolqot l-obbligi li joħorġu mill-kuntratt tal-konċessjoni sub-enfitewtika tal-1966. Enid Mary Parsons – l-awtriċi fit-titolu tal-kumpannija konvenuta – dehret fuq il-kuntratt tal-1966 meta l-art kienet għadha mhux mibnija. Dawn il-kundizzjonijiet, sakemm ma jitneħħewx b'kuntratt ieħor, baqgħu jgħoddu għal kull min kien sub-enfitewta, inkluż għalhekk għall-kumpannija konvenuta wkoll.

»88. Fit-tieni lok – taħt is-subinċiż (b) – il-kumpannija konvenuta targumenta li ma sar l-ebda "*building*" bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni (sub)enfitewtika tat-2 ta' April 1966.

»89. Dan iżda mhuwiex minnu għaliex, kif irrelataw il-periti maħtura mill-qorti fir-rapporti rispettivi tagħhom, anke jekk wieħed ma jqisx il-garaxx u l-pixxina, il-binja tal-villa nfisha taqbeż il-limitu tad-daqs tal-iżvilupp, li kellu jkun ta' mhux iktar minn 33.33%. Skont il-Perit Musumeci il-*coverage* huwa ta' 40% mill-*plot* u skont il-periti addizz-jonali l-*coverage* huwa ta' 39.97%.

»90. Fit-tielet lok – taħt is-subinċiż (c) – il-kumpannija konvenuta targumenta li fi kwalunkwe każ, għal dak li jolqot il-ħitan komuni, hija dejjem marbuta li żżomm mal-provvedimenti tal-artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»91. L-artikolu 408 imsemmi jaqra hekk:

> »"Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjieħ, iżda għandu jkun –
>
> »"(*a*) għoli tliet metri u nofs, jekk ikun bejn żewġ btieħi, jew bejn żewġ ġonna illi fihom l-aktar li jkun hemm siġar tal-larinġ jew tal-lumi;
>
> »(*b*) għoli żewg metri u erbgħin ċentimetru, jekk ikun bejn żewġ ġonna illi fihom ikun hemm l-aktar siġar ta' xorta oħra minn dawk hawn fuq imsemmija; u
>
> »(*ċ*) għoli metru u nofs, jekk ikun bejn żewġ għelieqi."

»92. L-iskop wara l-artikolu 408 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa li jistabbilixxi l-għoli minimu tal-ħajt diviżorju għaliex, sa dan l-għoli, kull neqfa li għandha x'taqsam ma' dan il-ħajt trid titħallas indaqs bejn il-ġirien skont l-artikolu 420 tal-Kap 16. tal-Liġijiet ta' Malta. Ifisser dan li l-limitu legali tal-ħajt qiegħed hemm l-aktar sabiex il-ġirien ikunu jafu minn qabel sa liema għoli tiegħu l-ispejjeż tal-ħajt għandhom jinqasmu indaqs bejniethom u safejn le.

»93. Għal darb'oħra però l-kawża tal-lum mhijiex bejn ġirien iżda bejn sub-direttarju u sub-enfitewta, għalhekk dan l-artikolu huwa irrilevanti fir-relazzjoni ta' bejn il-partijiet kontendenti.

»94. Lil hemm minn dan, fil-fehma ta' din il-qorti, minkejja li l-kumpannija konvenuta qed tipprova tiġbed argument favuriha mill-artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, xorta waħda jirriżulta li hija ma ppruvatx kif imiss li l-parti tal-ħajt diviżorju fejn skont il-periti tekniċi kien jaqbeż l-erba' piedi, dan kien jifred żewġ btieħi jew żewġ ġonna. Lanqas ma ntwera li jekk kien hemm żewġ ġonna, dawn kien fihom siġar tal-lariġ, siġar tal-lumi jew siġar ta' xorta oħra kif imsemmi f'dan l-artikolu.

»95. Hekk ukoll, il-kumpannija konvenuta lanqas ma indikat f'liema livelli jinsabu l-ġonna għall-għanijiet tal-artikolu 410 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, dejjem jekk tassew kien hemm żewġ ġonna, għaliex żgur fil-parti tagħha l-kumpannija konvenuta ma tantx jidher li ħawlet siġar tal-lariġ jew tal-lumi imma bniet pixxina u garaxx.

»96. Għalkemm huwa minnu li dan l-artikolu 408 jagħti l-minimu ta' kemm ħajt diviżorju għandu jkun għoli bejn żewġ ġonna, madankollu huwa minnu wkoll li biex jgħodd dan l-artikolu jrid jintwera li l-ħajt jifred bejn żewġ ġonna jew btieħi. Fin-nuqqas ta' prova bħal din, l-għoli tal-ħajt allura ma kienx hemm għalfejn jaqbeż l-għoli msemmi fl-artikolu 408.

»97. F'kull każ, din is-sentenza tolqot biss ir-relazzjoni li hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża u qiegħda tingħata bla ħsara għall-jeddijiet tal-ġâr li jekk irid jitlob il-ħarsien tal-qisien imsemmija fl-artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»98. Dan l-argument għalhekk ukoll ma jistax jiġi aċċettat.

»99. Fir-raba' lok – taħt is-subinċiż (d) – il-kumpannija konvenuta targumenta li ladarba l-garaxx huwa *basement garage* dan ma jiksirx il-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1966 u żżid tgħid li dan sar fiż-żmien tal-kuntratt tal-1966; bl-istess mod, fil-ħames lok – taħt is-subinċiż (e) – targumenta li ladarba l-pixxina mhix iktar għolja mil-livell tal-art tal-ġnien, ma jistax jitqies li nkisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1966.

»100. Kif spjegat din il-qorti aktar 'il fuq, il-periti addizzjonali fissru li kemm il-garaxx – li hu mibni taħt is-*side curtilage* – kif ukoll is-*swimming pool* – li l-art tagħha tinsab iżjed baxxa mill-art tal-ġnien – ma jiffurmawx parti mill-*coverage* u lanqas jikkwalifikaw bħala strutturi li jtellfu mill-ispazju li suppost jiggarantixxi s-*side curtilage*. Il-perit tekniku kien tal-istess fehma fir-rigward tal-pixxina għalkemm ma ntrabatx dwar il-garaxx.

»101. Ta' rilevanza ħafna f'dan l-aspett hija s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 2005 fil-kawża fl-ismijiet Edrichton Holdings Ltd *v.* Emanuel Vella *et*, kawża din ferm simili għal din inkwistjoni, fejn ukoll kien hemm allegazzjoni ta' ksur ta' kundizzjoni ta' sub-enfitewsi fl-istess żona minħabba li kien hemm l-istess tip ta' klawsola li kienet tillimita l-kobor, l-għoli u l-lok tal-iżvilupp. Il-Qorti tal-Appell dehrilha li kienet skorretta l-ewwel qorti meta qieset is-*semi-basement garage* bħala li ma jiffurmax parti mill-*coverage* tal-bini. Dehrilha wkoll li kienet skorretta l-ewwel qorti safejn ma qisitx is-*semi-basement garage* u s-*swimming pool* bħala li jinvadu s-*side curtilage* li

suppost kellha jkollha 15-il pied. Il-Qorti tal-Appell qalet hekk f'din is-sentenza:

> »"… … … l-ewwel qorti ekwiparat il-kelma "*premises*" bħala li 'ċertament tindika kostruzzjoni fuq l-art u fil-fatt hija msemmija għall-għoli tal-istess bini mit-triq'. F'dan ir-rigward, din il-qorti jidhrilha wkoll li tali definizzjoni kif mogħtija hija wahda sempliċistika żżejjed u ma tiħux kont biżżejjed ta' strutturi u bini mibnijin taħt is-superfiċji jew *semi-basement* – kif fil-fatt jirriżulta li ġie mibni l-garaxx min-naħa ta' l-appellati – liema tip ta' bini llum sar komunissimu u li dwaru wieħed ma jistax jaqbad u jiddeċiedi li, darba li ma jkunx sar fil-livell tat-triq, allura dan il-bini ma jistax jitqies bħala *premises*. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, li tiġi eskluża, għall-fini ta' *coverage*, l-arja meħuda mill-binja tal-garaxx f'forma ta' 'L' daqs li kieku dan ma jeżistix sempliċiment għaliex dina *in parte* hija mirduma tammonta għal konstatazzjoni skoretta. Dana kollu apparti mill-konsiderazzjoni l-oħra li bħala stat ta' fatt kemm mill-aspett ta' għoli fl-entratura għall-garaxx *de quo* kif ukoll fir-rigward tad-daqs kollu ta' l-estensjoni li ttieħdet bl-iżvilupp li sar, jirriżulta li kien hemm u mhux ma kienx hemm żvilupp eċċedenti *coverage oltre* 33.33% tal-proprjetà mibnija, imqar jekk, kif ġie ritenut mill-ewwel qorti, tali eċċess kien wieħed minimu.
>
> »"Issa li kieku verament hawn *si trattava* ta' konsiderazzjonijiet ta' natura estetika abbinati biss u unikament ma' għoli, allura din il-qorti, in mankanza ta' xi kundizzjoni speċifika fil-kuntratt li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, forsi kienet tasal biex finalment tabbraċċja l-konklużjoni milħuqa mill-ewwel qorti, u dan a bażi tal prinċipju li *de minimis non curat prætor*, iżda dan m'huwiex ċertament il-każ.
>
> »"Minn qari sew ta' l-artiklu 4 surreferit għandu jirriżulta ċar u tond li fattur importanti li l-konċedenti tal-art riedu jħarsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti ż-żamma ta' *curtilage* ta' ħmistax-il pied madwar l-istess proprjetà. Bil-maqlub ta' dak li fehmet l-ewwel qorti, din il-qorti jidhrilha li, darba li l-akkwirent kellu josserva l-kundizzjoni li jħalli distanza ta' ħmistax-il pied f'dik il-parti ta' l-immobbli li l-ewwel qorti stess ħadet bħala "*the ground adjacent to a dwelling house used in connection with it*", isegwi li ma kienx allura leċitu għall-konvenuti li jibnu bil-mod kif bnew. M'hemmx dubju li tal-anqas il-bokka jew l-entratura tal-garaxx qegħdha tinvadi l-imsemmija *curtilage* kemm fil-livell 'il fuq mit-triq, kif ukoll (bħall-bqija tal garaxx) fil-livell ta' taħt it-triq. Bl-istess mod, imbagħad, anzi maggorment, din il-qorti ma tasalx biex tifhem kif il-pixxina li hemm ipproġettata fuq in-naħa l-oħra tal-villa *de quo* u li addirittura tmiss mal-ħajt diviżorju konfinanti ma' proprjetà oħra ta' terz ma tilledix ukoll il-kundizzjoni dwar iż-żamma ta' *curtilage* wiesgħa 15-il pied. Fid-definizzjoni tal-kelma "*curtilage*" mogħtija minn Bryan A. Garner fil-pubblikazzjoni tiegħu *A Dictionary of Modern Legal Usage* (*Oxford University Press, 2001, 2nd Ed.*) insibu li din tikkomprendi "*the land around a house and within an enclosure*". Il-qorti tifhem li jekk hemm ftehim vinkolanti bejn il-partijiet – kif jirriżulta f'dan il-każ – li ma jsirx żvilupp ma' din id-dawra f'medda, jew ahjar għal wisgħa, ta' ħmistax-il pied, dan kien jesiġi li tali *area* ma tiġix żviluppata, la b'garaxx sotterran (*in parte*) u wisq anqas minn pixxina li tħakkek proprju mal-proprjetà attigwa."

»102. F'kawża oħra li tixxiebaħ, Edrichton Holdings Ltd v. Kidds Holdings Ltd, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha tas-17 ta' Mejju 2005, żammet l-istess pożizzjoni li ħadet il-Qorti tal-Appell fil-kawża fuq imsemmija. Fiha ngħad hekk:

> »"Il-qorti f'dan ir-rigward ma taqbilx mal-perit tekniku li s-*swimming pool* m'għandhiex tiġi kunsidrata bħala bini għax hi biss ħofra fl-art. Il-qorti hi tal-fehma li bħala 'bini' m'għandux jiftehem biss bini jew kostruzzjoni li jidher mit-triq imma għandu jinkludi strutturi u bini mibnijin taħt is-superfiċji tal-art jew *semi-basement*. Wieħed ma jistax jgħid li għax struttura ma tkunx saret fil-livell tat-triq allura dan ma jistax jitqies bħala bini (ara sentenza App. Edrichton v. Vella 29/4/2005). *Inoltre* fil-każ in eżami jirrizulta li s-*swimming poo*l mhiex biss ħofra imma x-xoffa tagħha tisporġi 'l fuq xi 3 jew 4 pulzieri, kif ukoll tokkupa s-*side curtilage*.
>
> »Il-kondizzjonijiet li ġew imposti fil-kuntratti ma sarux għal xejn. Fattur importanti li l-konċedenti ta' l-art riedu jħarsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti ż-żamma ta' *curtilage* ta' 15 il-pied madwar l-istess proprjetà u dan ma kienx sempliċement konsiderazzjoni ta' natura estetika (ara sentenza App. Edrichton v. Vella imsemmija). Il-ftehim bejn il-partijiet kien li ma jsirx żvilupp mad-dawra f'wisgħa ta' 15 il-pied u għalhekk dina l-*area* ma kelliex tiġi żviluppata la b'*garage* sotterran u lanqas b'pixxina."

»103. Din il-qorti ma tarax raġuni legali jew teknika siewja għaliex hija għandha titbiegħed minn dak li ġie mtenni mill-qrati tagħna f'sentenzi preċedenti dwar l-istess tip ta' klawsola dwar limitazzjoni ta' bini. F'dan il-każ, il-*policies* u l-linji gwida maħruġa mill-awtoritajiet kompetenti fl-2007, imsemmija mill-Perit Musumeci fir-rapport tiegħu, ma jgħinu xejn fis-soluzzjoni ta' din il-kawża għaliex dak li jgħodd hawnhekk huwa x'kienu qablu bejniethom is-sub-direttarju u s-sub-enfitewta oriġinali meta nħolqot il-konċessjoni subenfitewtika fit-2 ta' April 1966 u mhux dak li inkiteb f'*policies* u linji gwida wieħed u erbgħin sena wara.

»104. L-għan ewlieni wara l-klawsola 4 fil-kuntratt tat-2 ta' April 1966 kien sewwasew li jkun hemm trażżin fl-iżvilupp u żamma ta' spazju miftuħ. Bil-ħniena għandu għalfejn jingħad, bini ta' garaxx u ta' pixxina anke jekk taħt il-livell ta' triq ma jistgħux jitqiesu li joqgħodu mal-prinċipji ta' kontroll ta' żvilupp jew ta' konservazzjoni ta' spazju miftuħ. Jiġi b'hekk li din il-qorti bħall-qrati ta' qabilha ma tistax taqbel mal-periti tekniċi meta dawn jgħidu fir-relazzjonijiet tagħhom li l-garaxx u l-pixxina ma jistgħux jitqiesu bħala żvilupp.

»105. Huwa prinċipju sagrosant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza li *argumentum simili valet in lege*. Tassew il-ġustizzja, il-koerenza u ċ-ċertezza legali jeżiġu li kwistjonijiet analogi għandhom kemm jista' jkun jiġu trattati u deċiżi bl-istess mod. Kif elokwentement ġie mtenni mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza Emanuel Portelli *et v.* Estelle Azzopardi mogħtija fil-31 ta' Ottubru 2014,

> »"għalkemm is-sentenzi ma għandhomx seħħ *erga omnes*, u l-qrati ma humiex marbutin bir-regola *stare decisis*, dan ma jfissirx illi l-*auctoritas rerum similiter iudicatarum* għandha tintesa. Għalkemm il-konflitti fil-ġurisprudenza huma inevitabbli – u xi drabi huma wkoll ta' ġid għax jipprovokaw djalogu u xi drabi jkun ukoll meħtieġ illi jkunu eżaminati *ex novo* posizzjonijiet stabiliti li tkun intesiet ir-*ratio* warajhom – madankollu dawn il-konflitti jkunu evitati u ċ-ċertezza tad-dritt tkun imħarsa jekk ikun hemm

> konsistenza fis-sentenzi. F'sitwazzjonijiet fejn il-fatturi determinanti jixxiebhu jew huma identiċi, id-deċiżjoni għandha tkun l-istess, mhux għax qorti hija marbuta b'dak li tgħid qorti oħra iżda għax lill-istess mistoqsija għandha tingħata l-istess tweġiba."

»106. Dan kollu jirrifletti dak li kienet qalet il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Lulju, 2010, fl-ismijiet Noel Sultana v. Tony Xerri, li,

> »"Hu b'mod ġenerali rikonoxxut illi għalkemm il-prinċipju *stare decisis* ma hux assolut fis-sistema legali Malti fis-sens li l-qorti tista' tiddiskosta ruħha mill-ġurisprudenza jekk tħoss motiv ġust biex tagħmel dan, *eppure* meta fil-każijiet in ispeċje fejn il-ġurisprudenza hi waħda konkordi għall-perijodu hekk twil, l-istabilità tal-ġurisprudenza tesiġi fl-interess ġenerali illi l-qorti jew it-tribunal ma jiddipartix minn dik l-interpretazzjoni, ormaj *oltre* sekolari."

»107. Fid-dawl ta' dan kollu, din il-qorti tqis li s-*semi-basement garage* u s-*swimming pool* inkwistjoni (li jistgħu jiġu identifikati sew fuq il-pjanta S2) jiksru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-1966 u għalhekk ir-raba' u l-ħames argumenti li tagħmel il-kumpannija konvenuta f'din id-disa' eċċezzjoni tagħha jirriżultaw ukoll infondati. Jiżdied jingħad, li huwa irrilevanti jekk dawn sarux mill-kumpannija konvenuta jew mill-awturi fit-titlu tagħha;

»… … …

»111. Għalhekk ladarba l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-kumpannija konvenuta qegħdin jiġu miċħuda, u ladarba mir-riżultanzi tal-esperti mqabbda mill-qorti ħareġ li tabilħaqq seħħ żvilupp f'daqs, f'għoli u f'żoni li jmorru kontra l-klawsola 4 tal-konċessjoni sub-enfitewtika tat-2 ta' April 1966, din il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-kumpannija rikorrenti seħħilha tipprova l-każ tagħha.«

9. Is-soċjetà konvenuta appellat b'rikors tas-26 ta' Ottubru 2021 li s-soċjetà attriċi wieġbet għalih fil-21 ta' Diċembru 2021.

10. L-ewwel aggravju tal-appell jolqot dawk il-partijiet tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet li lis-soċjetà attriċi seħħilha tagħmel prova tad-dritt tagħha daqskemm trid il-liġi u fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni taħt l-artt. 2140, 2141 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

11. L-ewwel aggravju ġie mfisser hekk:

> »Dan l-aggravju huwa dwar il-mod xejn feliċi li l-ewwel qorti ddeċidiet il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-ewwel risposta maħlufa u l-eċċezzjonijiet kollha li jinsabu fit-tieni u fit-tielet risposta maħlufa.
>
> »Addirittura f'paragrafu 56 tas-sentenza appellata, l-ewwel qorti qalet:

»"56. Il-qorti jkollha tistqarr li hija kemmxejn mistagħġba b'din il-linja difensjonali li ġġebbdet saħanistra fuq tliet risposti maħlufa. Dan meta wieħed iqis li f'din il-kawża l-kumpannija rikorrenti bl-ebda mod ma hija qiegħda tikkontesta t-titlu tal-kumpannija konvenuta fuq il-villa. Tassew, il-kawża tal-lum mhijiex waħda ta' xejra rivendikatorja jew ta' aċċertament ta' titlu, għalhekk din il-qorti ma tifhimx fejn tidħol l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva f'din il-kawża."

»Fil-kawża fl-ismijiet <u>Joseph G. Coleiro *noe v.* Maria Felicita Cremona</u> (A.C. 14 ta' Ottubru 1987), fl-ewwel lok ġiet ikkwotata s-sentenza tal-ewwel istanza fejn fost oħrajn intqal:

»"Illi l-enfitewsi hija kuntratt li bih waħda mill-partijiet (ċjoè l-padrun dirett) jagħti lill-parti l-oħra (iċ-ċenswalist jew l-enfitewta), għal dejjem jew għal żmien, fond, bi ħlas ta' kull sena determinat jew b'ċens determinat, illi din ta' l-aħħar tintrabat li tħallas bħala rikonoxximent tad-dominju (ara art. 1576 tal-Kodiċi Ċivili). Il-partijiet jistgħu jistipulaw il-kondizzjonijiet li jridu, sakemm dawn ma jkunux kontra l-liġi u ma jmorrux kontra ċerti dispożizzjonijiet tal-liġi regolanti l-istitut tal-enfitewsi msemmija fl-art. 1581 tal-Kodiċi Ċivili; fost dawn id-dispożizzjonijiet insibu proprju l-artikolu 1582 A tal-istess Kodiċi."

»Fil-konsiderazzjonijiet tagħha l-Qorti tal-Appell qalet hekk:-

»"In effett malli l-*canone* stabbilit bejn il-partijiet f'tali kuntratt, jiġi mifdi mill-enfitewta, l-istess enfitewta jiġi l-padrun dirett, assolut tal-fond kollu li kien ġie mogħti in enfitewsi. Skond l-awtur ċitat (Ricci) però meta jkun hemm riżervi li jikkostitwixxu elementi ta' proprjetà magħmula favur il-konċedent dawn għandhom jiġu konsidrati apparti l-fidi. Dan jista' jingħad kemm meta l-affrankament isir permezz ta' kuntratt bejn il-partijiet kemm ukoll meta jsir bil-forza tal-liġi bħal każ in eżami. Il-Qorti tal-Appell ta' Ruma fit-30 ta' Diċembru 1879 (Roce XX11.2.155) segwiet dawn il-prinċipji li għadhom kif issemmew aktar 'il fuq u esprimiet ruħha f'dan is-sens. "*Il capitale del canone, pur rappresentando il-prezzo giusto e venale del dominio diretto, quando nessuna riserva a favore del concedente sia stata fatta nel contratto di enfiteusi, non lo rappresenta nel caso inverso in cui siffatta riserva si verifica*." (Ricci Vol. V111 p. 64).

»Jidher li dak li ntqal fuq huwa konformi wkoll ma' dak li ġie pronunċjat mill-Qorti ta' Cassazione ta' Ruma fit-3 ta' Mejju 1897. *Inter alia* din il-qorti qalet li fil-każ in eżami "*il diritto di caccia riservato nel fondo proprio è un elemento della proprietà e potendo concepirsi divisamente da tutti gli elementi che costituiscono il dominio e che producono le varie utilità che se ne possono ricavare, può il proprietario, nel concedere il fondo ad enfiteusi, riservarlo per se ed escluderlo dalle utilità spettanti all' enfiteuta in virtù della concessione* (para. 371 *Repertorio Generale di Giurisprudenza". Coem Voce Enfiteusi)*. ..."

»Mill-fuq premess jirriżulta li huwa aktar minn ċar li hawn *si tratta* ta' dritt reali u mhux sempliċi obbligazzjoni u mhux sempliċi każ, bħal ma qalet l-ewwel qorti f'paragrafu 74 tas-sentenza appellata fejn il-qorti qed tintalab sabiex tordna lis-soċjetà esponenti tirregola ruħha b'mod li l-villa tkun hekk konformi mal-imsemmija kundizzjonijiet – mingħajr tlaqliq jingħad jekk hemm dawk il-kundizzjonijiet marbuta ma ċens jew sub-ċens, dawn bħal iċ-ċens jew is-sub-ċens huma dritt reali u allura,

jekk l-attur jrid li l-konvenut jiġi kkundannat sabiex jikkonforma ruħhu magħhom, għandu jipprova d-dritt tiegħu sal-grad rikjest mill-liġi. Ħadd m'hu qed jgħid li s-soċjetà attriċi riedet tegħleb il-grad tal-prova diabolika iżda hu magħruf li fejn jidħol il-grad ta' prova rikjest biex wieħed jipprova dritt reali u l-kundizzjonijiet relattivi, wieħed għandu jressaq l-aħjar prova ta' dak it-titolu stess u tal-mod kif għandu jkollu effett *vis-a-vis* ħaddieħor.

»L-ewwel qorti tissokta tgħid dak kollu li nkiteb jew ma nkitibx fid-diversi kuntratti ta' trasferiment sussegwenti għal dak tal-1966 ma jnaqqsux mis-saħħa tal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt tal-1966, kundizzjonijiet li minkejja li ma ġewx riprodotti f'kull trasferiment sussegwenti għal dak tal-1066 kellhom jirriżultaw mir-riċerki li suppost għamlet il-kumpannija konvenuta qabel ma xtrat il-villa. Li kieku kellu jiġi abbraċċat dan ir-raġunar mill-liġi nostrali, il-leġislatur jista' jaqbad u jneħħi għal kollox il-provvedimenti kollha li japplikaw għal preskrizzjoni akkwiżittiva.

»L-ewwel qorti erronjament ukoll tgħid illi "skont l-artikolu 2118 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-enfitewta jew is-sub-enfitewta bħala persuna li żżomm il-ħaġa f'isem ħaddieħor ma tistax tippreskrivi favur tagħha".

»Dan bir-rispett kollu huwa veru każ ta' *ubi lex voluit dixit – res ipsa loquitur* – il-liġi titkellem waħedha u kif jidher minn dan l-artikolu (li qed jiġi riprodott hawn taħt):

> »"**2118**. Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."

»Għalhekk, bir-rispett kollu, jekk jinstab li jikkonkorru r-rekwiżiti neċessarji (li s-soċjetà appellanti tissottometti jikkonkorru f'dan il-każ), tgħodd l-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-artikoli 2140 u 2141 tal-Kodiċi Ċivili.

»Hawn *non si tratta* tat-tneħħija (*tramite* preskrizzjoni akkwiżittiva) ta' attwali enfitewsi jew ta' sub-enfitewsi iżda ta' drittijiet reali *ossia* kundizzjonijiet marbuta tal-enfitewsi gravanti l-proprjetà mertu ta' din il-kawża;

»F'paragrafu 58 tas-sentenza appellata, l-ewwel qorti issoktat tgħid li l-"mogħdija ta' għaxar snin imsemmija fl-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jikkonfermaw u jsaħħu biss it-titlu tal-kumpannija konvenuta *vis-à-vis* terzi persuni li jippretendu li għandhom ukoll titlu fuq dak l-istess ġdid. Żgur u mhux forsi, l-eċċezzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin ma tistax tiġi użata biex parti f'kuntratt tinħall jew ma toqgħodx aktar ma' kundizzjonijiet kuntrattwali li jkunu jifformaw parti minn dak it-titlu".

»Is-soċjetà esponenti ma taqbel xejn ma dan ir-raġunar tal-ewwel qorti; wara kollox, apparti milli hekk kif jirriżulta mill-atti, is-soċjetà esponenti qatt ma kkuntratat direttament mas-soċjetà attriċi.

»L-ewwel qorti tgħid li għajn tal-inkwiet li hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża jinsab ġej mill-klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966, li taqra hekk:

> »"The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet from the road level fronting the site and only thirty three and one third per cent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of at least fifteen feet (15 ft) all round the building and he cnanot build the boundary wall higher than four feet (4 ft) from garden level."

»Is-soċjetà attriċi qiegħda tgħid li is-soċjetà esponenti appellanti naqset milli tħares ma' din il-klawsola tal-konċessjoni subenfitewtika għaliex: (i) bniet garaxx u pixxina fis-*side curtilage* (*viz*. l-ispazju miftuħ ta' quddiem il-villa) f'kejl ta' aktar minn ħmistax-il pied; (ii) bniet il-garaxx, il-pixxina u parti mill-villa b'mod li ġie maqbuż ukoll il-limitu ta' 33.33% *coverage* ta' kemm seta' jsir żvilupp fuq l-art; u (iii) bniet ħajt madwar il-villa li huwa ogħla minn 3 piedi mil-livell tal-ġnien.

»Minn ħarsa lejn l-atti ta' din il-kawża in adempiment tal-funzjoni tagħha ta' qorti ta' reviżjoni, is-soċjetà esponenti tħoss li dina l-qorti ser tinduna li (i) ma hemm l-ebda kuntratt direttament bejn is-soċjetà attriċi *Edrichton Estates Limited* u s-soċjetà esponenti *A&A Properties Limited*, u (ii) ma hemm l-ebda prova in atti li l-kuntratt tat-2 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar li bih l-*ante* kawża tas-soċjetà attriċi *ossia Edrichton Development Company Limited* u P*.A.M. Malta Limited* ittrasferixxa lill-istess Enid Mary Parsons b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa l-fond fuq imsemmi soġġett għall-kundizzjonijiet segwenti *ossia* fi klawsola 4 illi l-enfitewta ma setax jibni l-fond aktar għoli minn 15-il pied mil-livell tat-triq u kellu jibni fuq 33.33% tal-art lilu konċessa billi jħalli *side curtilage* ta' 15-il pied madwar l-istess villa kif ukoll *ai termini* ta' klawsola 5 tal-istess kuntratt il-*boundary wall* ma kellux ikun ogħla minn 4 piedi mil-livell tal-ġnien ġie effettivament insinwat fir-Reġistru Pubbliku.

»Di fatti, l-ewwel ma saret taf bl-allegazzjoni tal-preċitat sub-ċens u kundizzjonijiet kienet proprju meta ġiet notifikata b'din il-kawża.

»Tant huwa hekk li ħarsa lejn il-kuntratt ta' akkwist da parti tas-soċjetà esponenti tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża datat id-19 ta' Frar tas-sena 1996 fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja … tixhed illi in konnessjoni maċ-ċens gravanti l-istess proprjetà ma hemm l-ebda referenza għall-kuntratt tat-2 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar u wisq anqas għal dawk l-allegati kundizzjonijiet. Daqstant ieħor, ma hemm l-ebda referenza għall-kuntratt tat-2 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar u wisq anqas għal dawk l-allegati kundizzjonijiet fin-nota tal-insinwa relattva għall-akkwist da parti tas-soċjetà esponenti tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża datata d-29 ta' Frar 1996.

»Għalhekk la ma jirriżultax illi l-klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966 fil-fatt b'xi mod ġiet tagħmel stat fil-konfront tas-soċjetà esponenti.

»Għalhekk ukoll l-ewwel qorti ma kellha qatt tasal għal konklużjoni li n-nuqqas tal-klawsola 4 tal-kuntratt tal-1966 fil-kuntratt ta' akkwist da parti tas-soċjetà esponenti tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża datat id-19 ta' Frar 1996 "jfisser biss li kull min kien parti f'dak il-kuntratt ma qiesx l-għeruq tat-tilu kif suppost".

»Jingħad mingħajr tlaqliq, la ma inġiebet l-ebda prova li tal-klawsola 4 tal-kuntratt tal-1966 setgħet inġiebet a konjizzjoni ta' kull min kien parti f'dak il-kuntratt jew li kien debitament insinwat fir-reġistru pubbliku, allura din l-imsemmija klawsola 4 tal-kuntratt tal-1966 ma tagħmel

ebda stat fil-konfront ta' akkwirent prospettiv (f'dan il-każ is-soċjetà esponenti).

»F'paragrafu 59 tas-sentenza appellata, l-ewwel qorti issoktat tgħid:

> »"Fi kliem sempliċi għalhekk, il-kumpannija konvenuta ma tistax tgħid li, għaliex għaddew aktar minn għaxar snin minn meta hija xtrat il-villa b'titlu ta' sub-enfitewsi, allura dan ifisser li hija tista' taqbad u tikser il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika, bla konsegwenzi ta' xejn."

»Agħar minn hekk, b'referenza għall-paragrafi preċedenti, f'paragrafu 60 tas-sentenza appellata l-ewwel qorti qalet: "Argument bħal dan huwa wieħed zopp, li ma jistax jiġi milqugħ minn din il-qorti".

»Fl-umli fehma tas-soċjetà esponenti, l-ewwel qorti kienet żbaljata ħafna meta waslet għal din il-konklużjoni. Dan jingħad aktar u aktar tenut kont ta' dka li jgħid l-artikolu 2121(2) tal-Kodiċi Ċivili;

»Dan l-istess artikolu 2121(2) tal-Kodiċi Ċivili jgħid bl-aktar mod ċar u inekwivoku:

> »"(2) Iżda, wieħed jista' jippreskrivi kontra t-titolu tiegħu nnifsu, fis-sens illi jista' bil-preskrizzjoni jakkwista l-ħelsien mill-obbligazzjoni."

»Tenut kont tal-fuq premess jieħu xejra ferm aktar importanti l-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist tas-soċjetà esponenti tal-1996 ma tniżżlux il-kundizzjonijiet li jissemmew fil-kuntratt tat-2 t'April 1966, partikolarment il-klawsola 4, li fuqha hija msejsa din il-kawża u tenut kont tal-fatt illi lanqas ma hemm prova li l-istess kuntratt tat-2 t'April 1966 fl-atti tan-Nutar George Cassar kien ġie debitament insinwa fir-Reġistru Pubbliku skond il-liġi allura żgur huwa l-każ li b'effett minn meta kien insinwat il-kuntratt tal-akkwist tas-soċjetà esponenti permezz tan-nota tad-29 ta' Frar 1996 beda għaddej it-terminu tal-preskrizzjoni akkwiżittiva li bih is-soċjetà esponenti kienet sejra takkwista l-ħelsien mill-kundizzjonijiet li jissemmew fil-kuntratt tat-2 t'April 1966, partikolarment il-klawsola 4.

»L-ewwel qorti, biex forsi ssegwi l-iskorta ta' sentenzi oħra ottjenuti mis-soċjetà attriċi (li skond ma jixhdu l-provi, almenu fil-każ tas-sid tal-proprjetà adjaċenti, kienet biex jiġu estorti flus ħalli l-allegati "irregolaritajiet" jiġu sanzjonati) u biex ma tapplikax il-provvedimenti tal-artikoli 2121(2) u 2140 u 2141 tal-Kodiċi Ċivili u kwindi biex ma twassalx għall-konklużjoni li kwalsiasi jedd li setgħet kellha s-soċjetà attriċi appellata hija *ormai* preskritta, qalet li l-fatt li l-klawsola 4 tal-kuntratt tal-1966 ma ssemmitx fil-kuntratt tal-1996 u f'kuntratti ta' qabel "… ifisser biss li kull min kien parti f'dak il-kuntratt ma qiesx l-għeruq tat-titlu kif suppost".

»L-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:-

> »"(1) Kull min b'bona fidi b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha
>
> »(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skond il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

»F'dan il-kuntest, is-soċjetà esponenti tgħamel referenza għall-kuntratt tal-akkwist da parti tagħha datat id-19 ta' Frar tas-sena 1996, … … …

»L-artikolu 2140 (2) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att;

»Bl-istess mod, l-artikolu 996(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi, quddiem it-terzi, kull kuntratt li bih tiġi ttrasferita l-proprjetà ta' ħwejjeġ immobbli, jew jedd ieħor fuq dawk il-ħwejjeġ, ma jibdiex, f'ebda każ, ikollu seħħ ħlief mill-waqt li dak il-kuntratt jiġi mniżżel fl-Uffiċċju tar-Reġistru Pubbliku, kif jingħad fl-artikolu 330.

»Kif ingħad, l-akkwist da parti tas-soċjetà esponenti tad-19 ta' Frar tas-sena 1996 effettivament ġie iskritt fir-Reġistru Pubbliku kif trid il-liġi. Dan jirriżulta lampanti min-nota tal-insinwa relattiva datata d-29 ta' Frar 1996 … … …

»L-ewwel qorti tgħid illi l-eċċezzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin ma tistax tiġi użata biex parti f'kuntratt tinħall jew ma toqgħodx aktar ma' kundizzjonijiet kuntrattwali li jkunu jifformaw parti minn dak it-titlu. Bir-rispett kollu, dan l-argument ma jreġġix. Tant huwa l-każ li dan l-argument ma jreġġix li l-liġi nostrali imkien ma tistipula hekk; anzi kif ingħad, fl-artikolu 2121(2) tal-Kodiċi Ċivili tistipula eżattament l-oppost ta' dak li qalet l-ewwel qorti.

»Tenut kont il-provvedimenti tal-artikolu 2121(2) tal-Kodiċi Ċivili, l-ewwel qorti kienet żbaljata meta ċaħdet is-sitt eċċezzjoni tal-ewwel risposta maħlufa tas-soċjetà esponenti (li permezz tagha eċċipiet li l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili).

»Għalhekk, *ai termini* tal-artikolu 2121(2) tal-Kodiċi Ċivili bdiet tgħaddi ż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni biex is-soċjetà esponenti takkwista l-ħelsien mill-obbligazzjoni.

»Għalhekk, *in vista* tal-fuq premess, it-talbiet attriċi huma preskritti u perenti minħabba l-preskrizzjoni akkwiżittiva stabbilita fl-artikoli 2140, 2141 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk l-ewwel qorti kellha tiċħad it-talbiet attriċi kollha bl-ispejjeż.«

12. Essenzjalment l-argumenti mressqa f'dan l-ewwel aggravju huma tlieta:

    i. illi l-attriċi ma ressqitx prova tajba u biżżejjed tat-titolu tagħha u ta' kif dak it-titolu jolqot lil terzi;

    ii. illi l-konvenuta appellanti kisbet il-proprjetà ħielsa minn kull obbligazzjoni jew rabta msemmija fil-konċessjoni enfitewtika tat-2 ta' April 1966 (ħlief mill-obbligazzjoni li tħallas iċ-ċens lis-soċjetà attriċi) bis-saħħa tal-użukapjoni taħt l-artt. 2140 u 2141 tal-Kodiċi Ċivili u għaldaqstant il-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt tat-2 ta' April 1966 ma jorbuthiex; u

iii. illi l-azzjoni tal-attriċi waqgħet bi preskrizzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili għax għaddew aktar minn tletin sena minn meta l-kondizzjonijiet tal-koċessjoni oriġinali tat-2 ta' April 1966 ma ġewx riprodotti fit-trasferimenti li seħħew wara dak tal-1966.

13. Il-titolu tal-attriċi ġie konfermat bis-sentenza ta' din il-qorti tas-26 ta' Mejju 2021 u għalhekk, kif sewwa osservat l-ewwel qorti, dan huwa "kapitolu magħluq". L-ewwel argument tal-appellanti huwa għalhekk miċħud.

14. L-użukapjoni ta' għaxar snin taħt l-artt. 2140 u 2141 tal-Kodiċi Ċivili trid il-bona fidi fiż-żmien tal-akkwist u fiż-żmien kollu meħtieġ għall-preskrizzjoni. F'dan il-kuntest sewwa qalet l-ewwel qorti illi, li kieku sar tifitix kif imiss tal-għerq tat-titolu, il-konvenuta u l-predeċessuri tagħha kienu jintebħu bil-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tat-2 ta' April 1966. Għalhekk l-pussessur messu kien jaf b'dawk il-kondizzjonijiet u dan il-fatt waħdu hu biżżejjed biex iqiegħdu in mala fidi; mhux biżżejjed għall-bona fidi li soġġettivament ma kienx jaf, għax dak in-nuqqas ta' għarfien huwa konsegwenza tan-nuqqas li jsir tiftix kif imiss tat-titolu. Għandu jingħad ukoll – għalkemm f'dan il-każ huwa ta' relevanza marġinali, ladarba l-kuntratt tat-2 ta' April 1966 huwa parti mill-katina tat-titolu tal-konvenuta stess – illi biex ikollu effett quddiem terzi huwa biżżejjed illi kuntratt jiġi insinwat u ma huwiex ukoll meħtieġ illi fin-nota tal-insinwa jissemmew il-kondizzjonijiet u l-pattijiet kollha stipulati f'dan il-kuntratt[1].

---

1 Ara *e.g.* Philip Fenech *et v. A&R Mercieca Ltd* (App. 22 ta' Mejju 2008).

15. Barra minn hekk, ukoll jekk il-kuntratt tat-2 ta' April 1966 ma jissemmiex fil-kuntratt li bih il-konvenuta kisbet l-*utile dominium*, hija taf illi l-attriċi hija d-direttarja għax iċ-ċens lilha tħallsu. Relevanti għalhekk huwa l-art. 1511 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**1511**. Dak li lilu l-enfitewsi tkun ġiet, b'kull titolu li jkun, ittrasferita, illi jkollu l-pussess tal-fond, u li l-padrun dirett ikun għaraf jew ikun lest jagħraf, ma jistax jirrifjuta li jagħraf espressament lill-padrun dirett jew li jobbliga ruħu lejh personalment għall-esekuzzjoni tal-obbligazzjonijiet li joħorġu mill-kuntratt tal-enfitewsi.«

16. Huwa għalhekk irrelevanti l-argument li ma sar ebda kuntratt direttament bejn l-attriċi u l-konvenuta, għax ir-relazzjoni bejn direttarju u utilista hija wkoll reali u mhux biss personali[2].

17. Ladarba mela l-konvenuta ma tistax titqies li kienet in bona fidi ma tistax tistrieħ fuq il-preskrizzjoni ta' għaxar snin, u l-ewwel qorti għamlet sew li ċaħdet l-eċċezzjoni relativa.

18. It-tielet argument huwa illi l-konvenuta kisbet l-*usucapio libertatis* taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili:

---

[2] Ara *e.g.* Joseph Aquilina *noe v.* Edgar Ellul (App. Inf. 16 ta' Ġunju 1994:

»… is-sub-enfitewta sew jekk mhux rikonoxxut mid-direttarju u aktar u aktar jekk hu hekk rikonoxxut hu obbligat li jagħmel tajjeb bil-proprjetà għall-ħlas taċ-ċens, kif hu wkoll obbligat li josserva l-adempiment ta' dawk il-klawsoli tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li jimponu kondizzjonijiet fuq iċ-ċenswalista favur id-direttarju bħala parti mill-kon-siderazzjoni tal-għoti tal-konċessjoni. Dawn huma kondizzjonijiet li, bħaċ-ċens, jiggravaw il-proprjetà u jikkondizzjonaw it-tgawdija tagħhom mill-enfitewta u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu. Kien allura jispetta lis-sub-enfitewta li jivverifika sewwa l-provenjenza tal-proprjetà li kien intenzjonat li jieħu b'enfitewsi temporanja u jaċċerta ruħu anke mill-kondizzjonijiet li kellu jissodisfa lid-direttarju skond ma jkun ġie minnu impost fil-konċessjoni oriġinali. Ma jagħmilx hekk riskju tiegħu. Hu ovvju li l-inadempjenza jew in-non-kuranza tiegħu bl-ebda mod ma tista' tippreġudika d-drittijiet tad-direttarju, kif lanqas ma jista' s-sub-enfitewta jeżonera ruħu mill-obbligu minnu assunt sempliċement billi jsostni illi min ikkonċedielu l-proprjetà ma imponiex fuqu dawk il-kondizzjonijiet li d-direttarju kien oriġinarjament impona. Jibqa' dejjem direttament responsabbli versu d-direttarju għall-adempiment ta' dawn l-obbligi salvi li f'ċerti każi jista' hu jkollu dritt ta' ridress kontra min ikun ikkonċedielu l-proprjetà …«

> »**2143**. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.«

19. Bla ma nidħlu għalissa fil-kwistjoni jekk il-konvenuta setgħetx tikseb l-*usucapio libertatis* bħal ma kienet tagħmel likieku kisbet il-proprjetà *a non domino* – fi kliem ieħor, jekk il-ħlas tal-*canone* ta' kull sena jiksirx il-preskrizzjoni għax bih il-konvenuta bħala utilista tagħraf il-jeddijiet tad-direttarju – naraw qabel xejn jekk għaddewx tletin sena minn dakinhar li saru l-kostruzzjonijiet kontestati.

20. Il-preskrizzjoni nkisret b'ittra ġudizzjarja tal-15 ta' April 2010, li jfisser li jistgħu jieħdu l-benefiċċju tal-preskrizzjoni dawk il-kostruzzjonijet li saru qabel il-15 ta' April 1980. Naturalment l-oneru li turi li l-kostruzzjonijiet kontestati ġà kienu hemm qabel il-15 ta' April 1980 qiegħed fuq il-konvenuta ladarba hija hi li ressqet l-eċċezzjoni.

21. Dwar meta saru l-kostruzzjonijiet kontestati xehed rappreżentant tas-soċjetà konvenuta fis-7 ta' Novembru 2011 li qal illi "minn dakinhar li akkwistajna l-fond [*sc.* fid-19 ta' Frar 1996] ma sar ebda xogħol strutturali *entro* l-konfigurazzjoni tal-binja. Però … tħaffret *pool*". Dan ifisser illi ċertament il-pixxina saret wara l-1980 u għalhekk il-preskrizzjoni dwarha ma għalqitx.

22. Dwar kostruzzjonijiet oħra seta' igħid biss illi "dan ix-xogħol ma għamilniehx aħna" u għalhekk ma ressaqx prova dwar meta saru..

23. Fit-18 ta' Marzu 2011 iżda xehed rappreżentant tas-soċjetà attriċi u qal illi minn mappa tal-1978 jidher illi fl-1978 jew qabel kienet saret kostruzzjoni

ġdida li x-xhud immarkaha bi vleġġa fuq il-mappa[3]. Din il-binja ġdida x'aktarx hija r-raġuni jew parti mir-raġuni għala l-periti tekniċi sabu illi s-*site coverage* – jekk ma tqisx ukoll il-*garage* u l-pixxina bħala binjiet – ġie jaqbeż it-tlieta u tlietin punt deċimali tlieta fil-mija (33.3%) tal-arja tas-sit.

24. Tifdal il-kwistjoni jekk hux biżżejjed iż-żmien u l-pussess jew jekk, minflok, il-ħlas taċ-ċens jiksirx il-preskrizzjoni. Fil-fehma tal-qorti t-tweġiba nsibuha fl-art. 2121(2) tal-Kodiċi Ċivili:

> »(2) … … … wieħed jista' jippreskrivi kontra t-titolu tiegħu nnifsu, fis-sens illi jista' bil-preskrizzjoni jakkwista l-ħelsien mill-obbligazzjoni.«

25. Il-ħlas taċ-ċens jikser il-preskrizzjoni dwar dawk il-kondizzjonijiet li bl-istess ħlas ikunu qegħdin jitħarsu, *viz.* iċ-ċens innifsu u t-titolu tas-sid, iżda mhux ukoll dwar dawk il-kondizzjonijiet li pożitivament u manifestament qegħdin jinkisru: fil-każ tal-lum, il-binja li telgħet qabel l-1980.

26. L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' tletin sena għalhekk għandha tintlaqa' biss safejn tolqot il-binja l-ġdida li tidher fuq il-mappa tal-1978.

27. Ngħaddu għat-tieni aggravju tal-appell li ġie mfisser hekk:

> »It-tieni aggravju tas-soċjetà esponenti … jikkonsisti fil-fatt illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset il-*garage* u s-*swimming pool* bħala li jinvadu s-*side curtilage* li suppost kellha jkollha 15-il pied.
>
> »Kif ingħad, l-ewwel qorti tgħid li l-għajn tal-inkwiet li hemm bejn il-partijiet f'din il-kawża, jinsab ġej mill-klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966, li taqra hekk:
>
> > »"The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet from the road level fronting the side and only thirty three and one third per cent of the coverage is allowed leaving a side curtilage of at least fifteen feet (15 ft) all round the building and he cannot build the boundary wall higher than four feet (4 ft) from garden level."

---

[3] Kopji tal-mappa tal-1978 u ta' dik tal-1967 għal għanijiet ta' tqabbil biex tidher id-differenza fil-binja bejn l-1967 u l-1978 huma mehmuża bħala appendiċi A u B.

»Minn qari tal-preċitat klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966, jirriżulta bl-aktar mod ċar li jrid jitħalla *side curtilage* ta' 15-il pied *all around the building*.

»Di fatti, skond l-*Oxford English Dictionary* il-kelma "*curtilage*" tfisser: "*an area of land attached to a house and forming one enclosure with it*".

»Fil-*Glossary of Terms* tad-dokument intitolat *Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015* maħruġ mill-awtorità hemm miktub:

> »"side curtilage (Figure 9) means the clear distance between the outer skin of the nearest wall of the building and the:
>
> »"nearest face of the boundary wall dividing properties; or
>
> »"outer face of the boundary wall directly abutting a public or private street / road."

»Ma jista' jkun hemm l-ebda dubbju li f'dan il-kuntest il-kelma "*building*" bil-Malti "*bini*" tfisser il-villa mertu ta' din il-kawża.

»Anke skond is-sub-titolu intitolat *Horizontal Additions and Side Gardens* tal-imsemmi tad-dokument intitolat *Development Control Design Policy, Guidance and Standards 2015* hemm provdut illi wieħed jista saħansitra jikkostruwixxi *carport* jew adirittura *garage* fis-*side curtilage*, ovvjament mingħajr ma wieħed ibiddel il-fatt li dak is-*side curtilage* jibqa' side *curtilage*.

»Għalhekk huwa wisq ovvju li dak li għandu jiġi mifhum bil-kliem "*side curtilage*" huwa spazju li jibqa' mhux kostruwit 'il fuq mill-livell tal-qatran, *ossia ground level*.

»Tenut kont it-tifsira fuq preċitata jirriżulta lampanti li hemm *side curtilage all around the building*, bejn il-bini *cioè* l-villa u l-*boundary wall* anke fejn hemm is-*semi-basement garage* u li anke l-i*swimming pool* ma jostakolawx mill-curtilage. Il-*curtilage* li qiegħed mar-*road level fronting the side* (*i.e.* l-livell ta' Triq il-Tartarun) ikompli għaddej fuq dan il-*garage* u dan qiegħed jassikura li hemm *a yard in the front and rear of the house, and at its side*. Effettivament anke d-*drive-in* jaqa' taħt dan it-tifsira preċitat tal-kelma *curtilage*; wara kollox ma hemm l-ebda stipulazzjoni dwar fl-liema livell għandu jkun il-*curtilage* jew jekk dwar il-forma arkitetturali li għandha jkollha.

»La l-*garage* li s-soċjetà attriċi qed titlob għad-demolizzjoni tiegħu u lanqas is-*swimming pool* żgħir li s-soċjetà attriċi ukoll qed titlob li tiġi mneħħija ma fixklu bl-ebda mod u l-anqas ma biddlu bl-ebda mod is-*side curtilage* li jdawwar il-bini oriġinali u li qed idawwar il-bini li hemm fuq is-sit illum il-ġurnata – dan jirriżulta kemm mir-ritratti esibiti u anke mill-pjanti kollha. Wara kollox, l-għan ta' *side curtilage* appuntu huwa li l-bini prinċipali ta' fuq il-livell ta' l-art ma jokkupax il-*plot* kollu, u mhux li ma jsir ebda użu mill-istess *side curtilage*.

»Bir-rispett kollu lejn l-ewwel qorti, jidher li din żbaljatament qabdet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' April 2005 fil-kawża fl-ismijiet *Edrichton Holdings Ltd v.* Emanuel Vella *et*, u applikat id-deċiżjoni hemm kontenuta dwar x'seta jsir fis-*side curtilage* f'dak il-każ. Ħarsa lejn il-bran ċitat fil-klawżola 101 tas-sentenza appellata tixhed li milli jidher kien hemm xi divjett li jsir xi ħaġa ġewwa s-*side curtilage* f'dak il-każ.

»… … …

»… … … jidher lampanti li, f'każ li din il-klawżola [*sc.* numru 4 tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966] addirittura tapplika għas-soċjetà esponenti, għandu jitħalla "*a side curtilage of at least fifteen feet (15ft) all round the building*". Ma hemm l-ebda rikjesta li ma ssir assolutament xejn f'din is-*side curtilage*. … … …

»Kif jirriżulta mill-paragrafu numru 31 tas-sentenza appellata, dwar il-*coverage* il-periti addizzjonali qed jgħidu li dan ġie maqbuż b'6.6% (jiġifieri minn 33.33% għal 39.97%). Madankollu, huma fissru li kemm il-garaxx – li hu mibni taħt is-*side curtilage* – kif ukoll is-*swimming pool* – li l-art tiegħu tinsab iżjed baxxa mill-art tal-ġnien – ma jiffurmawx parti mill-*coverage* u lanqas jikkwalifikaw bħala strutturi li jtellfu mill-ispazju li suppost jiggarantixxi s-*side curtilage*.

»Is-soċjetà esponenti ma tistax tifhem u għalhekk tħoss ruħha aggravata bil-fatt li l-ewwel qorti skartat għal kollox il-konklużjoni teknika raġġunta mill-periti addizzjonali fuq punt purament tekniku fil-kawża odjerna u addirittura milli jidher anke fiż-żewġ kawżi l-oħra imsemmija fil-paragrafu 102 tas-sentenza appellata li l-garaxx u l-pixxina ma jikkwalifikawx bħala strutturi li jftellfu mill-ispazju li suppost jiggarantixxi s-*side curtilage*. Dan bir-rispett kollu kellu jiġi apprezzat fil-kuntest tal-preċitata klawsola numru 4 tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966 u mhux fil-kuntest taż-żewġ sentenzi l-oħra.

»Bħala raġuni għaliex addottat dan l-istess raġunar, l-ewwel qorti qalet li huwa prinċipju sagrosant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza li *argumentum simili valet in lege*. Din m'hijiex raġuni valida fil-liġi għaliex kawża għandha tiġi deċiża b'ċertu mod. Kawża għandha tiġi deċiża biss bil-mod kif tiġi deċiża minħabba li hekk hu ġust u xieraq fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ. Ovvjament, jekk ġudikant juża l-istess kejl għal fatti identiċi għandu jsal għal konklużjoni identika, iżda sakemm ma jkunx hemm prova in atti li l-kawża li qed tiġi deċiża hija identika għall-oħra ta' qabilha, il-qorti ma tistax tiddeċiedi l-kawża b'dak il-mod għax qrati ta' qabilha għamlu hekk … u *di più* tistqarr li qed tgħamel hekk abbażi tal-għajdut bil-Latin *argumentum simili valet in lege*.

»Is-soċjetà esponenti ukoll tħoss ruħha aggravata peress illi l-ewwel qorti addottat il-konklużjoni monka li l-*allegat thirty three and one third per cent of the coverage* ġie maqbuż b'6.6% (jiġifieri minn 33.33% għal 39.97%) u li għalhekk trid tiġi demolita dik il-parti tal-bini muri fuq il-*block plan* immarkata bħala dok S2 riprodotta f'paragrafu 31 tas-sentenza appellata.

»Bl-ebda mod ma kellha l-ewwel qorti tasal biex tikkonkludi li avarija minima ta' 6.6% għandha twassal biex partijiet essenzjali tal-villa mertu ta' din il-kawża jiġu demoliti, speċjalment meta wieħed iqis li l-*plot* tal-villa mertu ta' din il-kawża jikkonfina ma' triq pubblika fuq ħafna naħat … u meta wieħed iqis li minn qari tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi tat-2 ta' April 1966, il-villa *de quo* kellha tiġi kostruwita mis-sub-konċedent *nomine* stess – mill-Perit Attard Montaldo!

»… … …

»Dwar l-għoli tal-ħajt diviżorju li jiċċirkonda l-villa mertu ta' din il-kawża, għandu jingħad li, kemm mir-ritratti esibiti in atti u anke mis-*survey* li kien sar waqt l-inkariku tal-Perit Musumeci, jirriżulta li l-bieb ta' barra ta' din il-villa tagħti għal fuq Triq it-Tartarun (li *stante* li l-*plot*

jinsab fuq niżla huwa l-uniku punt minn fejn jistgħu jittieħdu l-livelli) u *inoltre* li l-ġnien ta' din il-villa qiegħed fl-istess livell tat-triq ta' Triq it-Tartarun. Minn dawn l-istess dokumenti jirriżulta li l-uniku *boundry wall* mill-ħitan kollha li jiċċirkondaw l-istess villa li qiegħed f'livell aktar għoli minn erba' piedi mill-qatran ta' fil-livell ta' Triq it-Tartarun dan il-livell huwa l-*boundary* wall ta' bejn il-proprjetà *de quo* u *plot* 4.

»L-istipulazzjoni fil-kuntratt tat-2 ta' April 1966 kienet preċiżament illi: "*he cannot build the boundary wall higher than four feet (4 ft) from the garden level*".

»Jirriżulta lampanti għalhekk illi jekk, *dato ma non concesso*, kienet marbuta b'xi kundizzjonijiet, is-soċjetà esponenti ma kisret l-ebda tali kundizzjonijiet.

»*Oltre* dan għandu jingħad illi hekk kif ġie sottomess lill-ewwel qorti waqt is-sottomissjonijiet orali finali, jirriżulta lampanti mix-xiedha tas-Sur Anthony Demajo mogħti minnu fit-28 ta' Marzu 2011 li l-*boundary wall* li jikkonfina ma *plot* 4 inbena fl-għoli li qiegħed mill-proprjetarji ta' l-istess *plot* 4 u mhux mis-soċjetà esponenti. Dan jirriżulta wkoll mir-relazzjoni tal-Perit Musumeci fejn kontro-eżaminat is-Sur Anthony Demajo testwalment qal:

> »"L-appoġġ tad-dar ta' *Kidz Limited* għandha appoġġ komuni mad-dar mertu tal-kawża. Nikkonferma li l-ħajt biċ-ċirku markat XX f'dok JDM180411-1 huwa suġġett biex *Kidz Holidays Ltd* ikunu jistgħu ... Mill-kuntratt 'il quddiem jiena rrendejt ruħi kuntent bl-għoli tal-ħajt kif inhu fuq is-sit bħalissa."

»… … …

»Tenut kont ta' dan, l-ewwel qorti lanqas ma waslet biex tipprova issolvi l-problema ta' dan il-ħajt komni mal-villa adjaċenti proprjetà ta' *Kidz Holidays Ltd* li huwa l-unika parti mill-*boundary wall* tal-proprjetà tas-soċjetà esponenti "*higher than four feet (4 ft) from the garden level*" u li huwa l-istess ħajt mibni mill-imsemmi *Kidz Holidays Ltd* li s-soċjetà attriċi ppermettiet lil *Kidz* tħalli fl-għoli li qiegħed illum.

»Għalhekk ukoll is-sentenza appellata hija monka u jeħtieġ illi tiġi imħassra għal kollox;«

28. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk:

»Fir-rigward tat-tieni aggravju, huwa fattwuż [*sic*] illi l-appellant jippretendi illi l-garaxx u s-*swimming pool* jinvadu s-*side curtilage* m'humiex in kontravvenzjoni tal-obbligi kontrattwali kif akkwistati minnu, meta jirriżulta mill-periti perizjuri … b'referenza għal klawżola erbgħa (4) fil-kuntratt tal-1966 illi l-għoli tal-bini ta' 15-il pied mil-livell tat-triq inkiser b'mod negliġibbli, b'differenza ta' nofs filata; dwar is-*side curtilage* dan ġie maqbuż b'6.6%, iġifieri minn 33.33% għal 39.97%, u dan mingħajr ma jiġu inklużi fil-kalkolu l-garaxx mibni taħt is-*side curtilage* kif wkoll is-*swimming pool* mibnija fl-ispazju intiż għas-*side curtilage*. Sabu wkoll illi s-*side curtilage* li kellu jkun mhux inqas minn ħmistax-il pied (457.2 cm), dawra mejt mal-villa, mhux rispettat, u trid titwaqqa' parti mill-villa skond kif indikat fuq il-pjanta S2. Dwar il-*boundary wall* sabu illi dan jaqbeż b'erba' (4) piedi mill-livell tat-triq, u kkonkludiew li parti minn dan il-ħajt irid jitbaxxa għalkemm ġie rilevat li huwa ħajt diviżorju ma' proprjetà oħra.

»Għalhekk, minħabba dan il-ksur kontrattwali, it-talbiet tal-appellata ġew milqugħa u l-appellant għandu jirregolarizza ruħu skond il-kundizzjonijiet pattwiti fil-kuntratti ta' provenjenza tal-proprjetà minnha akkwistata.

»Jiġi rilevat ukoll illi huwa inutili għall-appellant li jiċċita dokumenti maħruġa mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-2015 *stante* li l-klawsola kuntrattwali li tagħha huwa wettaq il-ksur tirrisali għall-1966 u ċertamnet għalhekk illi l-intenzjoni tal-partijiet fuq il-kuntratt ma setgħet qatt kienet ibbażata fuq xi dokument li kien ser jinħareġ għexieren ta' snin wara minn awtorità li kienet għadha lanqas biss teżisti dak iż-żmien.

»Hawnhekk issir referenza għal dak li qalet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet *Edrichton Holdings Limited et v. Kiddz Holdings Limited* deċiża fit-30 ta' Marzu 2007 fejn il-mertu kien simili ħafna għal dak tal-kawża odjerna:

> "Il-qorti hi tal-fehma li bħala 'bini' m'għandux jiftehem biss bini jew kostruzzjoni li jidher mit-triq imma għandu jinkludi strutturi u bini mibnijin taħt is-superfiċji tal-art jew semi-basement. Wieħed ma jistax jgħid li għax struttura ma tkunx saret fil-livell tat-triq allura dan ma jistax jitqies bħala bini … *Inoltre* fil-każ in eżami jirriżulta li l-i*swimming pool* mhiex biss ħofra imma x-xoffa tagħha tisporġi 'l fuq xi 3 jew 4 pulzieri, kif ukoll tokkupa s-*side curtilage*. Il-kondizzjonijiet li ġew imposti fil-kuntratti ma sarux għal xejn. Fattur importanti li l-konċedenti tal-art riedu jħarsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti ż-żamma ta' *cartilage* ta' 15 il-pied madwar l-istess proprjetà u dan ma kienx sempliċement konsiderazzjoni ta' natura estetika … Il-ftehim bejn il-partijiet kien li ma jsirx żvilupp mad-dawra f'wisgħa ta' 15-il pied u għalhekk dina l-area ma kelliex tiġi żviluppata la b'*garage* sotterran u lanqas b'pixxina."

»L-appellanta lanqas għandha raġun tikkritika s-sentenza appellata għaliex irreferiet għall-kawża *Edrichton Holdings Ltd v.* Emanuel Vella *et*. Jekk wieħed jikkompara l-klawsola fil-kuntratt tat-2 ta' April 1966 mertu tal-kawża odjerna mal-klawsoli oġġett tal-kawżi *Edrichton v.* Vella u Edrichton v. Kidds sopraċitati, għandu jirriżulta illi l-klawsoli huma addirittura identiċi ħlief għall-fatt li fil-każ odjern il-klawsola tkompli u żżid titkellem ukoll dwar l-għoli tal-*boundary wall* (liema divjet ukoll kien japplika fil-każijiet l-oħra iżda kien kontenut fi klawsola separata). Għalhekk il-kunsiderazzjoni tal-qrati fiż-żewġ kawżi appena ċitati evidentement huma rilevanti ħafna għall-każ odjern. *Inoltre* jirriżulta li kemm fil-każ ta' *Kidds* kif ukoll fil-każ ta' Vella, per eżempju, kienet ukoll inbniet pixxina mill-enfitewta fl-ispazju li suppost kien imħolli bħala *side curtilage*. Għalhekk verament ma għandhiex raġuni l-appellanti tgħid li l-ewwel qorti straħet fuq sentenzi li ċ-ċirkostanzi fattwali tagħhom ma humiex paragunabbli ma' dawk tal-każ odjern.

»… … … l-appellanta hija żbaljata meta tgħid li l-fond kellu jiġi kostruwit mill-Perit Attard Montaldo. Il-kuntratt ta' enfitewsi oriġinali kien jistipula illi "*All works shall be carried out by the firm of Architects 'England and England' of Valletta, Malta*" u ma kien hemm l-ebda Perit Attard Montaldo involut. Però fi kwalsijasi każ jiġi rilevat illi kienet l-appellanti li wara li akkwistat il-villa, jiġifieri snin wara l-kuntratt oriġinali ta' ċens, għamlet tibdiliet strutturali fiha b'tali mod li ġie mhux konformi mal-klawsoli kuntrattwali kontenuti fil-kuntratt tat-2 ta' April 1966.

> »Mhux minnu li mill-provi rriżulta li l-ħajt diviżorju inbena mis-sid tal-*plot* 4 u mhux mill-appellanta. Anzi Anthony Demajo in kontro-eżami xehed illi meta huwa wasal f'arranġament mas-sid tal-*plot* 4 biex jippermettilu l-ħajt diviżorju dan għamlu "għax f'dan il-ħajt kien se jogħla fil-parti tiegħu peress li l-ħajt hu wiesgħa". Kwindi ma jirriżulta minn imkien li l-ħajt tal-*plot* mertu tal-kawża odjerna inbena mis-sid tal-plot adjċenti. Fl kwalsijasi każ l-appell imkien ma jindirizza r-raġunament tal-ewwel qorti għall-konklużjonijiet tagħha dwar dan il-ħajt.«

29. Il-kwistjonijiet imqanqla f'dan it-tieni aggravju huma i) jekk il-*garage* u l-pixxina għandhomx jitqiesu mibnija fis-*side curtilage*; ii) jekk is-*site coverage* jaqbiżx wieħed minn tlieta (33.3%) tas-sit; u iii) jekk il-ħajt diviżorju huwiex ogħla minn erba' piedi.

30. Dwar l-ewwel kwistjoni trid tara qabel xejn il-partijiet għall-kuntratt tal-1966 x'riedu jfissru b'*side curtilage.*

31. L-ewwel perit tekniku jirreferi għall-*Policy and Design Guidance 2007* maħruġ mill-Awtorità tal-Ippjanar li jifhem li *side curtilage* tfisser "*a distance between the centre line of the boundary wall dividing properties and the outer skin of the nearest wall*" waqt illi l-periti addizzjonali jifhmu illi *side curtilage* huwa "spazju" bejn il-ħajt diviżorju u l-binja. Il-periti addizz-jonali jgħidu wkoll illi bil-*garage* u l-pixxina ma hemm l-ebda ksur tal-kondizzjoni dwar bini fis-*side curtilage* għax xorta waħda hemm l-ispazju ta' ħmistax-il pied li ried il-kuntratt tal-1966. Ifissru illi huma:

> »17. … … … jaqblu illi l-garaxx huwa mibni taħt is-*side curtilage* fejn is-saqaf tiegħu huwa livell mal-kumplament tal-art tal-ġnien u allura mhuwiex struttura fis-*side curtilage*, iżda taħtu, fejn anke l-aċċess bejn l-istess garaxx u l-*bungalow* permezz ta' taraġ huwa intern u mhux fis-*side curtilage*. Għalhekk ma jiffurmax parti mill-*coverage* u lanqas jikkwalifika bħala struttura illi ttellef mill-ispazju illi suppost jiggarantixxi s-*side curtilage*.
>
> »18. L-istess raġunament japplika għall-kostruzzjoni tal-is*wimming pool* illi mhuwiex *built-up pool* iżda sar b'tali mod illi l-art tal-*pool* hija iżjed baxxa mill-art tal-ġnien. Għalhekk … lanqas jikkwalifika bħala struttura illi ttellef mill-ispazju illi suppost jiggarantixxi s-*side curtilage*.«

32. L-ewwel qorti ma qablix mal-periti addizzjonali għax dehrilha li kellha toqgħod fuq il-konklużjoni li l-qrati kienu waslu għaliha f'żewġ kawżi oħra li kienet fetħet l-attriċi kontra terzi fis-sens illi l-*garage*, għalkemm mibni taħt l-art, u l-pixxina għandhom jitqesu binjiet fis-*side curtilage*.

33. Għalkemm b'riluttanza kbira – għax kwistjonijiet dwar sitwazzjonijiet identiċi għandhom jinqatgħu b'mod identiku, u għax konklużjoni differenti tista' toħloq sentiment ta' inġustizzja f'dawk li kienu telliefa fil-kawżi l-oħra – din il-qorti hija tal-fehma illi hija iżjed korretta u loġika l-konklużjoni li waslu għaliha l-periti addizzjonali. Kostruzzjonijiet taħt l-art – bħalma hu l-*garage* fil-każ tallum – ma jħallu ebda impatt viżwali fuq il-vojt li jitħalla bejn il-bini permess u l-ħajt diviżorju. L-istess jingħad għall-pixxina, li wkoll ma tħalli ebda impatt viżwali dwar id-densità tal-parti mibnija. Għandu jingħad ukoll illi xejn ma hu konvinċenti l-argument tal-Prim'Awla fil-każ ta' <u>*Kidz Holdings*</u> illi raġuni għala l-pixxina titqies bi ksur tal-kondizzjoni dwar is-*side curtilage* hija illi x-"xoffa tagħha tisporġi 'l fuq xi 3 jew 4 pulzieri".

34. Għalhekk din il-qorti tifhem illi l-*garage* u l-pixxina ma għandhomx jitqiesu mibnija bi ksur tal-kondizzjoni dwar l-ispezju vojt fis-*side curtilage* u lanqas ma għandhom jitqiesu bħala parti mis-*site coverage*. Din il-parti tal-aggravju għalhekk għandha tintlaqa'.

35. Dwar it-tieni kwistjoni – is-*site coverage* – il-periti addizzjonali osservaw illi "l-*coverage* ġie eċċedut b'6.64% (minn 33.33% għal 39.97%)" u illi "sabiex

il-*coverage* u s-*side curtilage* jiġu rispettati trid titwaqqa' parti mill-*bungalow* skond il-pjanta mmarkata S2"[4].

36. Iżda l-parti li l-periti jgħidu li għandha titwaqqa' jidher li ġà kienet mibnija qabel l-1980[5] u għalhekk tintlaqat bil-preskrizzjoni ta' tletin sena. Rajna[6] wkoll illi, jekk ma tqisx il-binja li telgħet bejn l-1967 u l-1978, l-eċċess tas-*site coverage* ta' sitta punt deċimali sitta erbgħa fil-mija (6.64%) x'aktarx illi jew jiġi eliminat jew jonqos sostanzjalment b'mod li jiġi *de minimis* u għalhekk it-twaqqigħ li jridu l-periti addizzjonali jiġi miżura għalkollox sproporzjonata.

37. Il-parti tal-aggravju dwar il-*coverage* u s-*side curtilage* għalhekk għandha tintlaqa'.

38. Tifdal il-kwistjoni dwar l-għoli tal-ħajt diviżorju. Dwar dan l-ewwel perit qal hekk:

> »Dwar il-ħajt ta' madwar il-*plot* ma jistax ikun aktar minn erba' piedi, u *cioè* 1.21 metri, jirriżulta kjarament li l-għoli tal-*boundary wall* ivarja kif muri fil-pjanta u r-ritratti annessi fl-istess pjanta. Per eżempju, parti mill-ħajt li jmiss mal-*plot* kontigwu jogħla anke 2 metri, meta imkejjel mil-livell preżenti. … … … senjatament però dik il-parti tal-ħajt li tmiss mal-*plot* kontigwu, fejn hemmhekk il-ħajt jogħla addirittura 2 metri, meta imkejjel mil-livell tal-*curtilage* preżenti.«

39. Il-periti addizzjonali qablu u qalu hekk:

> »Fir-rigward tal-għoli tal-ħitan, … hemm partijiet fejn l-istess ħajt jeċċedi l-erba' piedi (121.92 cm). Għalkemm jiġi rilevat illi dan il-ħajt 'G' huwa ħajt diviżorju ma' propjeta oħra. … … …Għalhekk parti minn dan il-ħajt fil-punt 'G' fuq dok. ASK trid titbaxxa għalkemm jiġi rilevat illi dan huwa ħajt diviżorju ma' proprjetà oħra.«

---

4 Kopja tal-pjanta hija memuża ma' din is-sentenza bħala appendiċi Ċ

5 Ara. appendiċi A mehmuża ma' din is-sentenza.

6 Para. 23 *et seqq. supra*

40. Il-konvenuta min-naħa l-oħra tgħid illi hija biss il-parti tal-ħajt li hija komuni mal-*plot* 4 ta' *Kidz Holidays Limited* – li jmiss ma' tagħha – li jaqbeż l-erba' piedi; tgħid ukoll illi din il-parti tal-ħajt inbniet minn *Kidz Holidays Limited* u kienet l-attriċi illi "ippermettiet lil *Kidz* tħalli fl-għoli li qiegħed llum".

41. Fil-fatt ir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi xehed illi "l-appoġġ tad-dar ta' *Kidz Limited* għandha appoġġ komuni mad-dar mertu tal-kawża. … … … Mill-kuntratt 'il quddiem jiena rrendejt ruħi kuntent bl-għoli tal-ħajt kif inhu fuq is-sit bħalissa".

42. L-attriċi iżda tgħid illi ngħata l-kunsens biex *Kidz Holidays Limited* ma tbaxxix il-ħajt "għax f'dan il-ħajt kien se jogħla fil-parti tiegħu peress li l-ħajt hu wiesgħa". Dan l-argument huwa fieragħ. Xi trid l-attriċi, li l-ħajt jibqa' għoli aktar minn erba' piedi fuq nofs biss il-wisgħa tiegħu fuq in-naħa ta' *Kidz*, u titwaqqa' l-qoxra fuq in-naħa tal-konvenuta? Dan manifestament ma jagħmilx sens u jsaħħaħ l-allegazzjoni tal-konvenuta li dak li trid l-attriċi huwa mezz ta' "estorsjoni ta' flus ħalli l-allegati irregolaritajiet jiġu sanzjonati".

43. Dwar il-ħajt ukoll għalhekk il-konvenuta sejra tingħata raġun.

44. It-tielet u l-aħħar aggravju jolqot l-ispejjeż ġudizzjarji, u ġie mfisser hekk:

> »It-tielet aggravju tas-soċjetà esponenti jikkonsisti fil-fatt illi l-ewwel qorti kienet żbaljata ħafna meta ddeċidiet illi l-ispejjeż tal-kawża odjerna għandhom jkunu interament a karigu tas-soċjetà esponenti.
>
> »… … … la l-ewwel qorti kienet żbaljata fil-fatt u fil-liġi meta laqgħet it-talbiet attriċi u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà esponenti, allura daqstant ieħor l-istess ewwel qorti kienet żbaljata fil-fatt u fil-liġi meta iddeċidiet illi l-ispejjeż tal-kawża odjerna għandhom jitħallsu kollha kemm huma mis-soċjetà esponenti.«

45. Il-konvenuta ngħatat raġun fil-biċċa l-kbira tal-kontestazzjoni, ħlief dwar l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140 u l-eċċezzjoni dwar it-titolu tal-attriċi (li iżda ġà hemm deċiżjoni dwar l-ispejjeż relattivi fis-sentenza tas-26 ta' Mejju 2021). Huwa xieraq għalhekk illi l-attriċi teħel il-parti l-kbira tal-ispejjeż.

46. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili u tħassarha fil-bqija. Minflok, tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili safejn tolqot il-binjiet li saru qabel l-1980 u tiċħad it-talbiet tal-attriċi.

47. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, ħlief dawk li dwarhom ġà hemm deċiżjoni finali fis-sentenza ta' din il-qorti tas-26 ta' Mejju 2021, jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) tħallashom l-attriċi u sehem minn erbgħa (¼) tħallsu l-konvenuta.

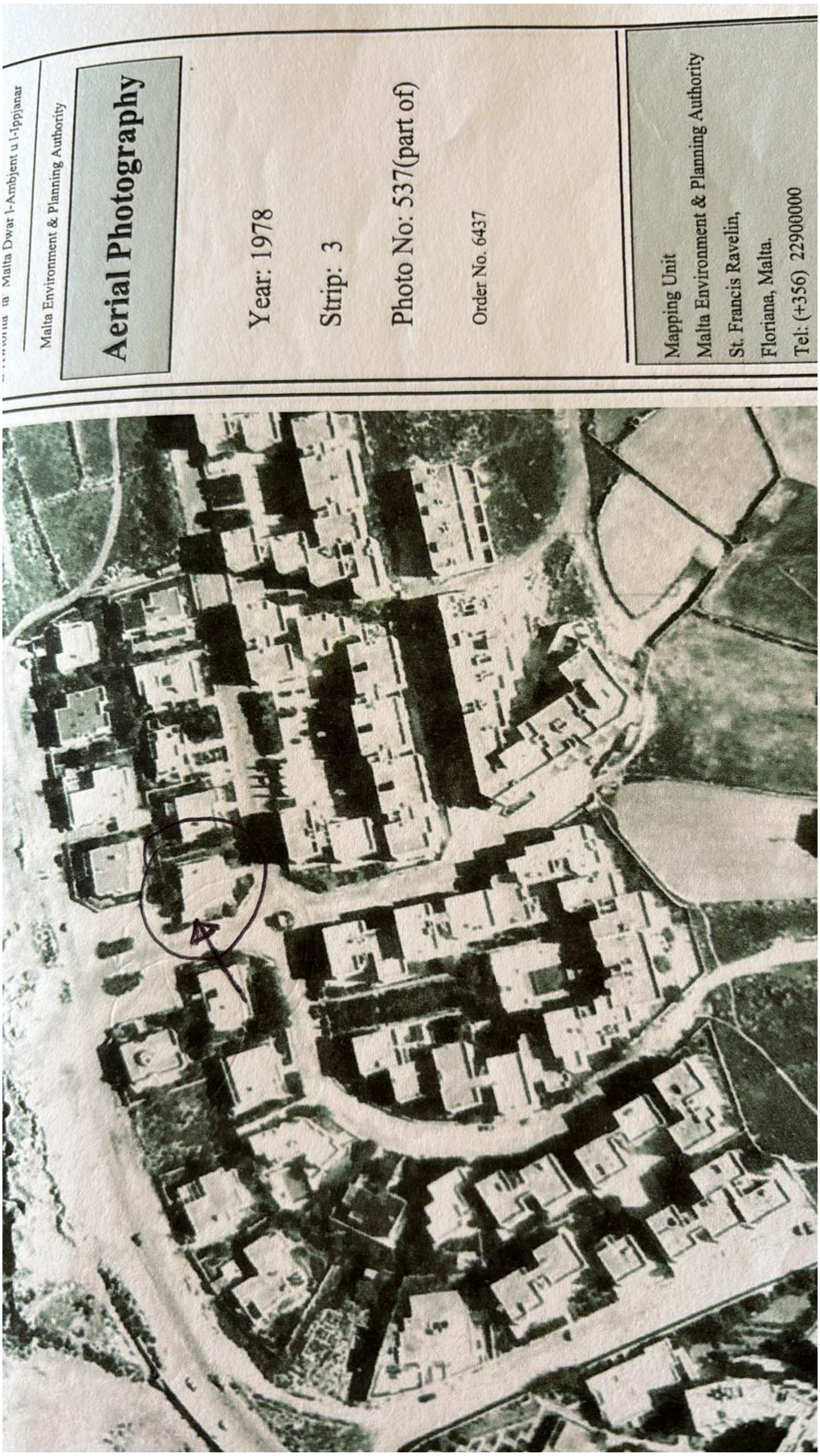
Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

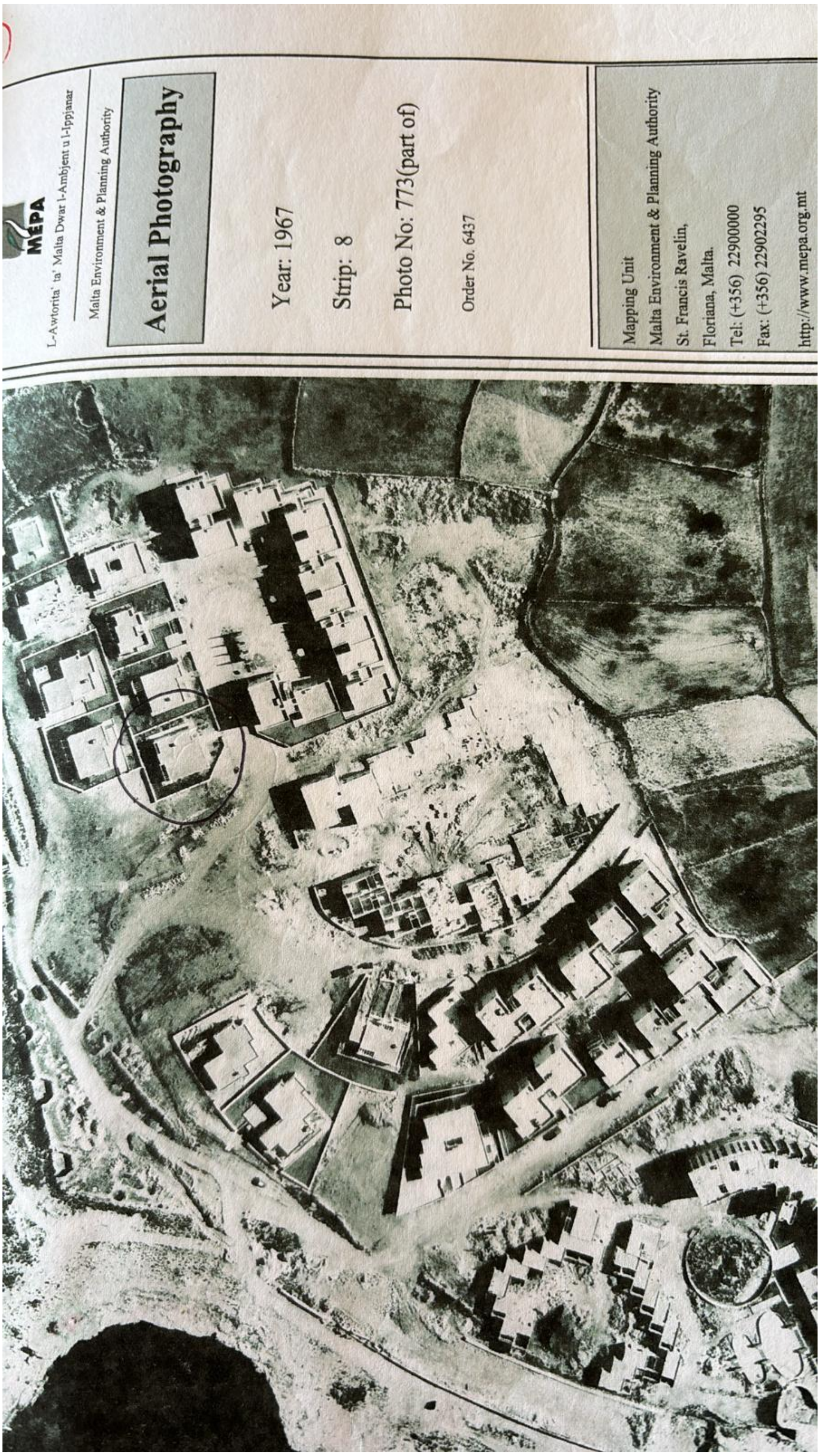
Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

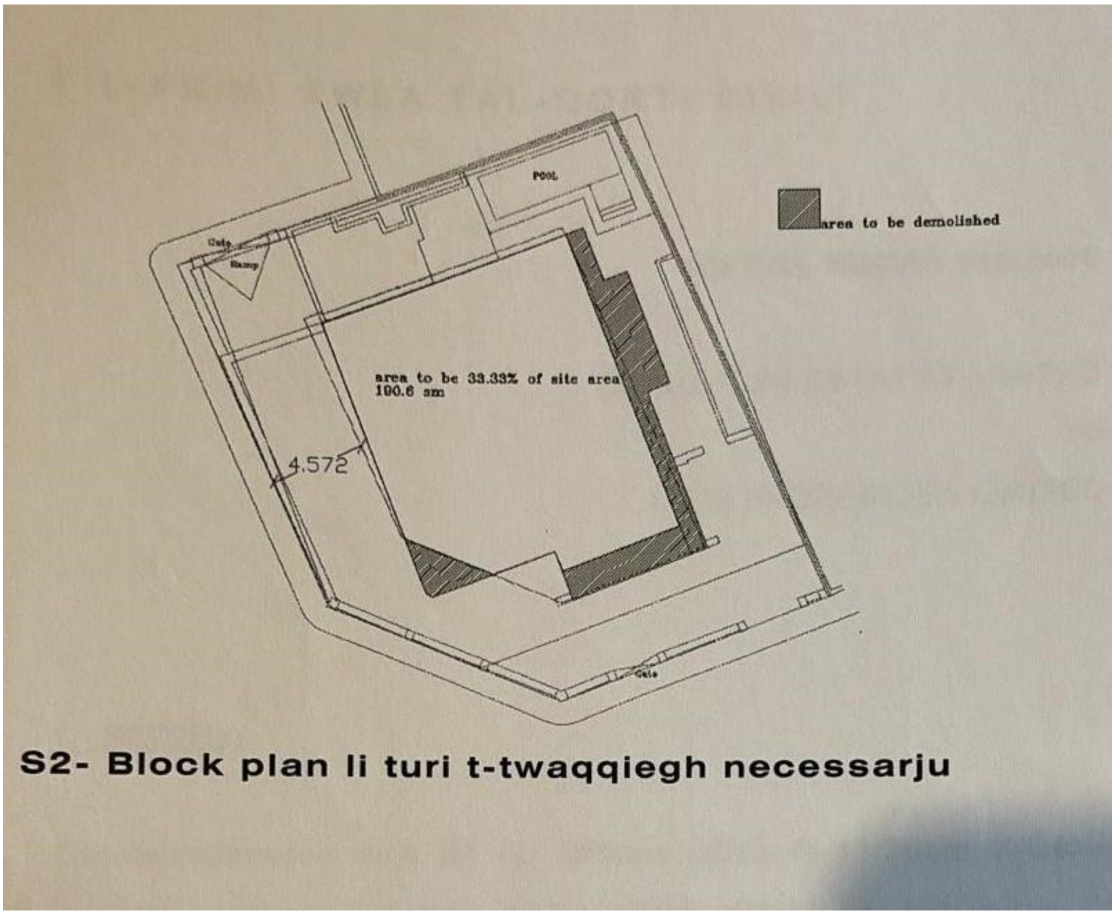
Appendiċi A


Malta Environment & Planning Authority
Aerial Photography
Year: 1978
Strip: 3
Photo No: 537(part of)
Order No. 6437
Mapping Unit
Malta Environment & Planning Authority
St. Francis Ravelin,
Floriana, Malta.
Tel: (+356) 22900000

Appendiċi B


MEPA
L-Awtorita' ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar
Malta Environment & Planning Authority
Aerial Photography
Year: 1967
Strip: 8
Photo No: 773(part of)
Order No. 6437
Mapping Unit
Malta Environment & Planning Authority
St. Francis Ravelin,
Floriana, Malta.
Tel: (+356) 22900000
Fax: (+356) 22902295
http://www.mepa.org.mt

Appendiċi Ċ


POOL
area to be demolished
Gate
Ramp
area to be 33.33% of site area
190.6 sm
4.572
Gate
S2- Block plan li turi t-twaqqiegh necessarju