QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta 6 ta' Mejju, 2025

Numru 6

Rikors numru 61/2020/2 BS

Marica Cremona u Doreen Borg

v.

Filomena Attard u Saviour Attard
U permezz ta' digriet tal-25 ta' Novembru, 2020
ġie kjamat in kawża Daniel Attard

Il-Qorti:

1. Din hija azzjoni ta' rivendika.

2. L-atturi bħala sidien tal-fond 15, Pjazza San Ġorġ, Rabat, Għawdex talbu r-riżoluzzjoni tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja magħmula mill-predeċessur tagħhom fit-titolu, Dun

Francesco Vella favur l-konvenuti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Christian Zammit tal-1 ta' Ġunju 2011 u korrett b'att ieħor tat-12 ta' Mejju 2012 fl-atti tal-istess Nutar.

3. L-atturi jargumentaw illi l-konvenuti jew min minnhom ma onorawx uħud mill-obbligi tagħhom naxxenti mill-istess kuntratt imsemmi peress li (i) il-fond konċess mhux jintuża u ċertament mhux jintuża għal skopijiet kummerċjali kif indikat fil-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja; (ii) kaġun tan-non użu tal-fond, l-istruttura tal-fond ġarrbet difetti strutturali estensivi minħabba in-nuqqas ta' użu u nuqqas tal-intimati milli jżommu l-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba; u la l-kondizzjonijiet imposti fuq l-konvenuti kienu parti ntegrali mill-konċessjoni emfitewtika u vinkolanti fuq il-partijiet għalhekk l-istess konċessjoni għandha tiġi tterminata u dan a bażi tal-*pacta sunt servanda* u l-artiklu 1494 *et sek* tal-Kapitlu 16 tal-Liġijiet ta' Malta

4. Permezz tar-rikors ġuramentat, l-atturi talbu lil Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara illi l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet enfitewtici naxxenti mil-kuntratt tan-Nutar Dottor Christian Zammit tal-għaxra (10) ta' Gunju elfejn u hdax (2011) kif sussegwentement korrett b'att iehor tal-istess Nutar tat-12 ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012) meta:
>
> > a. ma uzawx il-fond għal skopijiet kummerċjali kif kien pattwit bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja;
> >
> > b. ma hallewx il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u;
> >
> > c. għamlu tibdiliet strutturali mingħajr il-kunsens tas-sidien mingħajr ma uzaw perit inkarigat mil-partijiet flimkien.

2. Tiddikjara xolta l-konċessjoni emfitewtika mahluqa permezz talkuntratt tan-Nutar Dottor Christian Zammit tal-għaxra (10) ta' Gunju elfejn u hdax (2011) kif sussegwentement korrett b'att iehor tal-istess Nutar tat-12 ta' Mejju tas-sena elfejn u tnax (2012), bl-effett li l-fond originarjament konċess lil intimati u kwalunkwe ameljoramenti jirrivertu lir-rikorrenti flimkien u solidalment bejniethom;

3. Tordna lil konvenuti sabiex jizgombraw mill-fond de quo entro terminu qasir u perentorju li jiġi prefiss u jirrestitwixxu l-istess fond billi jikkonsenjaw c-cavetta lir-rikorrenti fi zmien qasir u perentorju jew fin-nuqqas tawtoriżża lil atturi jbiddlu s-serratura ezistenti a spejjez tal-intimati;

4. Tahtar Nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att ta' rexizzjoni talkuntratti hawn fuq indikati fil-hin, data u lok li jogħgobha tagħzel din il-Qorti Onorabbli, u bil-hatra ta' kuraturi deputat sabiex jirraprezenta l-eventwali kontumaci fuq l-istess att; Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficcjali numru 113/2020 tal-21 ta' Frar 2020, kontra l-konvenuti"

5. Il-konvenuti eċċepew:

"1. Illi in linja preliminari, l-eċċipjenti ma humiex l-enfitewti tal-fond numru ħmistax (15) fi Pjazza San Ġorġ, Victoria, u dan għaliex bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tal-elfejn u għoxrin (2020), huma kienu ttrasferew l-utili dominju ta' dan il-fond lil Daniel Attard. Per konsegwenza ħadd mill-eċċipjenti ma huwa l-leġittimu kuntradittur tal-atturi, u huma għandhom għalhekk jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-atturi huma kompletament infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu micħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom. L-esponenti jagħmluha ċara, f'dan ir-rigward, li huma ser jidħlu fl-eċċezzjonijiet fil-mertu unikament għaliex il-liġi ta' procedura nostrana tipprojbixxi lill-intimat f'kawża milli jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara l-ewwel risposta guramentata tagħhom, u għalhekk dan bl-ebda mod ma għandu jfisser li l-esponenti qegħdin b'xi mod jirrikonoxxu l-kwalità ta' legittimi kuntradditturi tal-atturi;

3. Illi fl-ewwel lok, kif sejjer jiġi dettaljatament ippruvat waqt ittrattazzjoni ta' din il-kawża, sal-mument tal-mewt ta' Reverendu Dun Francesco Vella, fl-2015, dan kien sodisfatt bl-użu li kien qiegħed isirda parti tal-esponenti mill-fond enfitewtiku, tant li dan dejjem aċċetta l-ħlas taċ-ċens mingħajr ebda problema;

4. Illi fit-tieni lok, kuntrarjament għal dak li qiegħed jiġi allegat millatturi, il-fond enfitewtiku kien u għadu jintuża regolarment għal skopijiet ta' negozju;

5. Illi fit-tielet lok, l-atturi ma humiex korretti meta jallegaw li saru xi tibdiliet strutturali fil-fond enfitewtiku;

6. Illi fir-raba lok, l-atturi lanqas ma huma korretti meta jallegaw li listruttura tal-fond garrbet xi difetti strutturali estensivi minħabba nnuqqas ta' użu, jew xi nuqqas flagranti tal-esponenti milli jżommu l-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, kienu l-atturi stess li bl-azzjonijiet tagħhom għamlu minn kollox sabiex itellfu lillenfitewti milli jagħmlu użu mill-fond enfitewtiku u dan billi, fost affarijiet oħra, daħħlu oġġezzjonijiet infondati u saħansitra frivoli u vessatorji kontra l-applikazzjoni li l-esponenti kienu intavolaw fuq ilfond enfitewtiku mal-Awtorità tal-Ippjanar, u, imbagħad, wara li dik l-applikazzjoni ġiet approvata, billi ressqu appell quddiem itTribunal ta' Reviżjoni dwar l-Ambjent u l-Ippjanar kontra l-permess maħruġ lill-esponenti;

8. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, meta imbagħad, lesponenti kienu ser jiftħu n-negozju li huma kellhom ippjanat in eżekuzzjoni tal-permess maħruġ lilhom, huma sfaw vittimi ta' forza magguri fis-sura tal-pandemija tal-Covid 19, li sfrattatilhom il-pjanijiet kollha tagħhom u ma ħallitilhomx alternattiva oħra għajr li jipposponu l-pjanijiet li jinawguraw in-negozju tagħhom;

9. Illi għalhekk, fid-dawl tal-premess, jekk, għall-grazzja tal- argument biss, kien hemm xi nuqqas ta' użu da parti tal-esponenti, dan innuqqas kien iġġustifikat u ċertament ma jammontax għal ksur daqstant gravi tal-obbligazzjonijiet tagħhom li jillegittima xxoljiment ta' kuntratt bilaterali;

10. Illi dejjem mingħajr preġudizzju mill-premess, il-paragrafu 3 tal-kuntratt tal-10 ta' Ġunju 2011 ma jistax jiġi interpretat fis-sens li l-fatt li l-enfitewta jagħmel żmien, qasir jew twil, ma jużax il-fond enfitewtiku għal skopijiet ta' negozju, huwa jkun qiegħed jikser lobbligi kuntrattwali tiegħu, iktar u iktar li huwa jkun qiegħed jikser dawk l-obbligi b'mod daqstant serju li jiġġustifika x-xoljiment talkuntratt;

11. Salvi risposti ulterjuri fid-drittu fil-fatt."

6. Il-kjamat in kawża Daniel Attard assoċja ruħu mar-risposta ġuramentata tal-konvenuti u għamel l-istess tiegħu salv għall-ewwel eċċezzjoni fl-istess.

7. B'sentenza tat-30 ta' Novembru 2023, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali ċaħdet it-talbiet tal-atturi.

8. L-atturi ħassewhom aggravati bis-sentenza u appellaw minnha.

9. **L-ewwel aggravju tal-atturi** huwa marbut mal-allegat nuqqas ta' użu tal-fond. Jixlu lill-Ewwel Qorti li kienet ambigwa u ekwivoka. Ma jaqblux mal-interpretazzjoni li tat lill-klawżola numru 3 fil-kuntratt enfitewtiku. Dwar din il-klawsola l-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

> **"Il-kundizzjoni numru 3 fl-att ta' enfitewsi taqra kif isegwi:**
>
> > 3. Qiegħed jiġi bonarjament pattwit illi dan il-ħanut ser jintuża' mill-Enfitewta esklussivament għall-skopijiet ta' negozju, liema negozju għandu jinkludi kull tip u ġeneru ta' negozju nkluż saħansitra stabbiliment tal-ikel, 'catering', 'take away'.
>
> Huwa ċar mal-ewwel daqqa t'għajn għal din il-Qorti li b'din il-kundizzjoni, il-partijiet — ma stipulawx, kif jifhmuha l-appellanti, li l-fond in mertu kellu f'kull hin ikun utilizzat għal skopijiet kummerċjali kif issa jallegaw l-atturi. Dak li ftiehmu kien li l-fond ma jintużax għal skopijiet li ma jkunux dawk ta' negozju. Tassew li n-nuqqas ta' użu jista' jsarraf fi ksur tal-iskop li għaliha tkun ingħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda dan ma jirriżultax fil-każ preżenti, kif il-Qorti sejra turi iktar 'l isfel f'din is-sentenza.
>
> Il-konvenuti u l-kjamat in kawża baqgħu konsistenti li sa minn dakinhar li l-konvenuti kisbu l-fond in mertu b'titolu ta' enfitewsi temporanja mill-poter tar-Reverendu Dun Frangisk Vella, il-konvenuta Filomena Attard utilizzat l-istess l-ewwel bhala ħanut tal-oġġetti tad-dar u aktar tard bhala ħanut tal-hwejjeg tat-tfal. U dan sa mill-2011 – data tal-konċessjoni enfitewtika – sa minn tal-inqas l-2016 meta ċaqalqet in-negozju tagħha għal ħanut iehor fl-istess inhawi.
>
> In sostenn ta' dan, apparti x-xhieda tagħhom stess, il-konvenuti jressqu varji dokumenti nkluz [i] kopji tal-licenzji tan-negozju tal-konvenuta Filomena Attard, 94 kif ukoll; [ii] ritratt li sabu fuq l-internet u li ttiehed minn sid negozju biswit il-ħanut in mertu magħruf bl-isem Grapes fl-

2014 li jinsistu li juri wkoll il-ħanut in mertu miftuh għall-pubbliku, kif ukoll; [iii] sensiela ta' ritratti li ezebew ma' applikazzjoni magħmulha mill-konvenuta Filomena Attard mall-Awtorita' tal-Ippjanar fl-2016 għat-tidbil tal-kategorija ta' uzu tal-ħanut in mertu li juru li sal-2016 il-ħanut in mertu kien għad fih diversi oġġetti relatati man-negozju ta' bejgħ ta' hwejjeg tal-konvenuta Filomena Attard.

Jirriżulta li wara li l-konvenuta ċċaqalqet għall-ħanut il-ġdid, il-ħanut in mertu hadu binha li minnufih beda process sabiex jibdel il-kategorija tal-uzu tiegħu minn *retail* għal *catering.*

Ix-xhud Mark Cini jikkonferma li tul il-process ta' din l-applikazzjoni saru diversi oġġezzjonijiet da parti tal-atturi. Il-permess inhareg fit-13 ta' Gunju, 2017. L-istess xhud izid li minn hawn sar appell mill-atturi odjerni quddiem it-Tribunal tal-Awtorita' tal-Ippjanar li b'decizjoni tal-5 ta' Lulju, 2018 cahdet il-permess, appell iehor mill-konvenuta Filomena Attard quddiem il-Qorti tal-Appell li bid-decizjoni numru 48/2018 tal-24 ta' Ottubru, 2018 irrevokat id-decizjoni tat-Tribunal tal-Awtorita' tal-Ippjanar u rrinvjat l-atti lura lilu sabiex ikompli jisma' l-appell u l-aggravji addizzjonali, u d-decizjoni tat-Tribunal tal-Awtorita' tal-Ippjanar tal-4 ta' April, 2019 li finalment ikkonfermat il-permess numru PA/01872/17.

Dan il-perkors huwa kkonfermat kemm mill-konvenuti u l-kjamat in kawża li jsostnu li l-process għall-ottjeniment minnhom tal-permess relattiv ittawwal kaġun ta' oġġezzjonijiet varji magħmulha mill-atturi odjerni kif ukoll mix-xhud il-Perit Roberta Attard.

Oltre dan, l-istess Perit Roberta Attard kif ukoll l-kjamat in kawża jixhdu u jsostnu li tul dna iż-żmien kollu huma ma' għadux inattivi iżda baqgħu jikkomunikaw ma' provdituri varji ta' servizzi kif ukoll ta' apparat li kien ser ikun neċessarju fin-negozju ta' catering li ried jibda l-istess kjamat in kawża.

In sostenn ta' dan, il-kjamat in kawża jezebixxi kopji ta' korrispondenza kopjuza li turi li kemm hu kif ukoll martu, il-Perit Roberta Attard, baqgħu f'kuntatt kontinwu ma' dawn il-varji entitajiet. B'din hija prova sodisfaċenti li l-istess kjamat in kawża kien qed jagħmel kull ma' kien fil-poter tiegħu sabiex jiftaħ in-negozju tiegħu mil-fond in mertu, tant li anqas il-pandemija tal-Covid-19 li ħakmet lid-dinja minn Marzu, 2020 ma' waqfitu milli jkompli jagħmel li jista'.

Apparti il-fatt allura ppruvat a sodisfazzjon ta' din il-Qorti li mill-2016 'il quddiem il-konvenuti jew binhom il-kjamat in kawża kienu qed jagħmlu l-għalmu tagħhom sabiex ma' jhallux il-fond in mertu magħluq mingħajr negozju magħmul minnu, l-istess konvenuti u kjamat in kawża jixhdu wkoll li dment li ma' setgħux joperaw kif xtaqu b'riżultat tad-dewmien fl-ottjeniment tal-permess li kienu jinneċessitaw mill-Awtorita' tal-Ippjanar kaġun tal-oġġezzjonijiet varji li kienu qed isiru mill-atturi odjerni, huma xorta utlizzaw il-fond in mertu kif setgħu, inkluz billi fethu fil-ġimgħa tal-festa ta' San Gorg fis-snin 2018, 2019, u 2020.

> In sostenn ta' dan, il-konvenuti u l-kjamat in kawża xehdu li huma adoperaw bar fuq barra tal-fond in mertu tul din il-festa ta' San Gorg f'dawk is-snin iżda ressqu wkoll prova dokumentarja dwar dan f'forma ta' permess mogħti lilhom mill-Kunsill Lokali tar-Rabat, Għawdex għal tali operazzjoni f'kull waħda mis-snin imsemmija, ossia, is-snin 2018, 2019, u 2020.
>
> Huwa minnu li persuni li jmexxu negozju biswiet il-ħanut in mertu, ossia Joseph Mejlak u bintu Yosefa Mejlak jixhdu li huma ilhom jafu l-ħanut in mertu magħluq għal diversi snin. B'dan iżda li l-istess xhieda ma' jichdux li l-konvenuta Filomena Attard kienet tiggestixxi negozju ta' bejgħ minnu. Anqas jichdu li fl-2020 beda xogħol estensiv fih mill-kjamat in kawża jew li l-kjamat in kawża kien jiftaħ bar quddiem l-istess tul il-festa ta' San Gorg u kien jutilizza l-istess għal hazna tal-kaxxi tax-xorb – ezercizzju li ċertament jista jitqies bhala wiehed kummerċjali u in linja mall-kundizzjoni numru 3 tal-att ta' konċessjoni enfitewtika relattiv.
>
> B'dan li għalhekk din il-Qorti hija ben sodisfatta li l-kundizzjoni numru 3 tal-att ta' enfitewsi tal-10 ta' Gunju, 2011 in atti Nutar Christan Zammit ma' tistax titqies li ġiet miksura stante li hemm konferma cara u sodisfaċenti għal din il-Qorti li kull meta ntuza l-fond mertu tal-istess konċessjoni u ta' din l-istanza dan intuża' għal skop kummerċjali ta' negozju u fejn ma' kienx qiegħed hekk jiġi utilizzat dan kien b'riżultat ta' xogħol li kien qed isir fih bl-iskop li l-istess jibqa jiġi utilizzat għal skop kummerċjali."

10. Din il-Qorti ma taqbilx mal-ilment tal-appellanti li l-Ewwel Qorti ma tatx każ tax-xhieda li stqarru li jafu li l-ħanut magħluq għal żmien twil. L-ewwel Qorti kkunsidrat li l-fond *de quo* dejjem intuża għan-negozju u li meta nżamm magħluq, dan kien tort tal-atturi li għamlu kemm felħu bsaten fir-roti biex ma jinħarġux il-permessi relattivi.

11. Għalhekk sewwa kkonkludiet l-Ewwel Qorti meta kkunsidrat li din il-klawsola numru 3 fuq imsemmija tillimita l-użu tal-fond għal skopijiet ta' negozju ta' kwalsiasi tip. Għalkemm l-appellanti, b'mod żleali ċċitaw fejn jaqblilhom minn diversi xhieda biex isaħħu l-argument tagħhom tan-*non*

użu tal-fond, l-Ewwel Qorti żiedet tgħid illi ma kienx hemm *non*-użu da parti tal-konvenuti fis-sens stabbilit mill-ġurisprudenza.

12. Dan l-aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

13. L-atturi jilmentaw permezz **tat-tieni aggravju** tal-appell tagħhom li l-konvenuti naqsu milli jżommu l-fond in kwistjoni fi stat ta' manutenzjoni u riparazzjoni tajbin, u dan bi ksur ta' klawsola numru 6 tal-kuntratt taċ-ċens**,** li jaqra hekk:

> "6. L-Enfitewta qiegħdin jobbligaw ruhhom li jzommu l-immobbli hawn konċess lilhom fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni matul il-konċessjoni enfitewtika temporanja, hlief għal-ħsarat straordinarji li ma' jigux ikkaġunati bin-negligenza tagħhom.

> In sostenn ta' dan, l-atturi jressqu bhala xhud lill-perit tagħhom, il-Perit Guido Vella, li jixhed li fil-31 ta' Marzu, 2017 huwa acceda fil-fond in mertu fejn innota diversi nuqqasijiet li elenka f'rapport tiegħu tal-24 ta' April, 2017.

> Bhala nuqqasijiet, il-Perit Vella jelenka l-applikazzjoni ta' xi materjal – aktar tard ikkonfermat fil-kontro ezami tal-Perit Roberta Attard bhala gypsum boards – mal-hitan tas-sular ta' isfel li skontu zid l-umdita' bi hsara għall-gebla tal-franka, diversi qsim fit-turġien tal-gebel inkluz ilmuzajk li jiksihom kif ukoll fil-hitan, nuqqas ta' manutenzjoni ta' gallerija tal-injam fuq il-faccata tal-fond kif ukoll qsim fil-blata tal-bieb bejn ilkamra ta' quddiem u l-istess gallerija tal-injam, nuqqas ta' grouting talmadum, nuqqas ta' tikhil, u anke saqaf tal-plastik f'kamra fejn hemm toilet li skontu mhux idonju u potenzjalment jikser ir-regoli tas-sanita'.

> Il-Qorti tosserva li r-rapport tal-Perit Vella ġie akkumpanjat b'diversi ritratti li tassew juru dak minnu ripurtat bhala "nuqqasijiet".

> Din il-Qorti iżda hi tal-fehma li tali hekk imsejjha nuqqasijiet kif elenkati mill-Perit Vella, oltre l-fatt li jirriżulta li dwar diversi minnhom anqas tressqu provi li jittribwuhom lill-konvenuti jew lill-kjamat in kawża, ma' jidhrux li huma tali li jiksru l-kundizzjoni numru 6 tal-konċessjoni enfitewtika succitata.

Dan mhux biss stante li mir-ritratti in atti ma' jirriżultawx tant estensivi tenut kont tan-natura u l-eta' tal-proprjeta' in mertu iżda anke għaliex mill-istess ritratti jidher car għal din il-Qorti li xi tip ta' manutenzjoni tul iż-żmien ċertament li kien hemm, u dan kif jixhdu konsistentement il-konvenuta Filomena Attard u l-kjamat in kawża binha Daniel Attard. Kieku mhux hekk, ċertament kienu ser jirriżultaw ħsarat ferm aktar estensivi.

Il-Qorti tossevra wkoll li l-kjamat in kawża kif ukoll martu l-Perit Roberta Attard it-tnejn jixhdu dwar xogħol ta' manutenzjoni li sehh fl-2017 u dan, apparti li m'huwa bl-ebda mod kontradett mill-atturi u anqas mix-xhieda mressqa minnhom - inkluz Joseph Mejlak u bintu Yosefa Mejlak li t-tnejn jgħidu li għalkemm l-aktar li raw attivita' f'sens ta' xogħol kien fl-2020 ġieli raw attivita' ohra minn haddiema fil-fond in mertu – jirriżulta wkoll konfermat mill-kopja ta' permess mahrug mill-Kunsill Lokali tar-Rabat, Għawdex għall-access b'cherry picker u trakk fi Pjazza San Gorg fil-21 ta' Dicembru, 2017.

Il-Qorti hawnhekk anqas tista ma' tgħamilx accenn għal fatt li filwaqt li minn banda l-atturi jilmentaw li l-konvenuti naqsu milli jagħmlu xogħol ta' manutenzjoni, minn ohra jilmentaw dwar il-fatt li qalgħu xi madum u bidlu wkoll il-blata ta' fuq il-bieb li jagħti għall-gallerija tal-injam li tinsab mal-faccata tal-bini. Dan meta l-istess xogħol ċertament li jista wkoll jitqies bhala xogħol ta' manutenzjoni.

F'dan id-dawl, din il-Qorti hija moralment konvinta li anqas din ilkundizzjoni numru 6 tal-konċessjoni enfitewtika ma' tista titqies li ġiet miksura mill-konvenuti jew l-aventi kawża tagħhom.

Dan kemm għal dak diga magħdud hawn aktar 'il fuq iżda wkoll għal fatt li jekk kif ingħad fil-kunsiderazzjonijiet dwar il-kundizzjoni numru 3 sa għalmenu l-2016 il-fond in mertu kien għadu jintuża' għan-negozju tal-konvenuta Filomena Attard, dan ċertament ma' setgħax kien tant malandat mentri mill-2016 'il quddiem, meta nbeda l-process għall-bdil fil-kategorija tal-uzu mill-kjamat in kawża, ċertament li ma' setgħa jsir xejn mingħajr mal-ewwel jiġi ottjenut tali permess għajr għalmanutenzjoni generali li jidher li fil-fatt saret, inkluz fl-2017."

15. L-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti messha kkunsidrat ir-rapport *ex parte* tal-Perit Guido Vella li skonthom jelenka dawn il-ħsarat konsidervoli:

"i. It-tqegħid ta' *gypsum boards* mal-ħitan tas-sular ta' isfel li kien sejjer iżid l-umdita' bi ħsara għall-ġebla tal-franka;

ii. Qsim fit-turġien tal-ġebel inkluż il-mużajk li jiksihom;

iii.Konsenturi fil-ħitan;

iv. Nuqqas ta' manutenzjoni fil-gallarija tal-injam fuq il-faċċata;

v. Nuqqas ta' tikħil;

vi. Saqaf tal-plastik f'kamra tat-*toilet*."

16. Din il-Qorti tqis li l-appellanti mhumiex qegħdin jattakkaw ir-raġunament tal-Ewwel Qorti. Mhumiex qegħdin juru l-għala l-Ewwel Qorti għamlet ħażin meta m'aċċettatx li d-difetti murija mill-Perit *ex parte* Guido Vella huma ta' gravità tali li jiksru l-klawżola tal-kuntratt in kwistjoni; apparti li rrimarkat li mhemmx provi li dawn il-ħsarat kollha tassew twettqu mill-konvenuti. L-appellanti qegħdin sempliċiment jirrepetu l-argumenti ġja mressqin fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti.

17. Fil-fehma ta' din il-Qorti, in-natura ġuridika tal-istitut tal-appell, għallinqas kif jinstab fl-ordinament ġuridiku Malti, ma jikkonsistix f'ripetizzjoni tal-ġudizzju tal-ewwel grad. Mhuwiex xi tip ta' t-tieni proċess tal-ewwel grad. Għall-kuntrarju, huwa wieħed mill-mezzi li permezz tagħhom is-sentenza tal-ewwel grad tiġi attakkata (*revisio prioris istantiae*). Din id-differenza hija importanti biex jiġi ddentifikat il-kontenut li għandu jkollu l-aggravju tal-appellant. Fl-ewwel tip, l-oġġett tal-aggravju jkun jista' jikkonsisti sempliċiment fit-talba għall-eżami mill-ġdid ta' wieħed jew iktar mill-punti ta' kontroversja. Fit-tieni tip, l-aggravju għandu

jikkonsisti f'ċensuri speċifiċi ta' kap jew iktar tas-sentenza. B'mod ġenerali, l-ordinamenti ġuridiċi tal-Ewropa kontinentali kienu jtendu iktar lejn l-ewwel tip; inkluż dak Taljan li iżda f'dawn l-aħħar snin beda jxaqleb lejn it-tieni tip. L-ordinament Malti kien fl-antik ixaqleb lejn l-ewwel tip iżda taħt il-ħakma kolonjali Ingliża, beda jxaqleb definittivament lejn it-tieni tip.

18. Għalhekk, kif inhu sewwa magħruf u stabbilit, mhix il-funzjoni ta' din il-Qorti ta' reviżjoni li tagħmel evalwazzjoni *ex novo* tal-fatti b'mod li tiġi njorata għal kollox l-evalwazzjoni li tkun għamlet l-Ewwel Qorti. Iridu jitressqu raġunijiet il-għala l-evalwazzjoni tal-fatti stabbiliti mill-Qorti u tal-konsegwenzi legali li tkun stabbiliet li jiskattaw minnhom huma żbaljati. Ħaġa li l-appellanti manifestament jonqsu milli jagħmlu.

19. Dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

20. **It-tielet aggravju** jitratta l-kundizzjoni numru 7 tal-kuntratt emfitewtiku, li dwarha l-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

> **"Il-kundizzjoni numru 7 fl-att ta' enfitewsi taqra kif isegwi:**
>
> > 7. L-Enfitewta huma preklużi illi jagħmlu xi tibdiliet strutturali fl-immobbli, mingħajr il-kunsens bil-miktub antecedenti ta' l-istess Sid, liema eventwali tibdiliet għandhom ikunu dejjem taht is-superviżjoni ta' Perit approvat miz-żewġ partijiet. Kwalunkwe' benefikati li jsiru fl-immobbli jakkrexxu mal-fond, mingħajr ebda dritt ta' rimborz għall-Enfitewta ta' lispejjez jew tal-valur tal-istess benefikati, fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja.
>
> Fir-rigward ta' din il-kundizzjoni, l-atturi jilmentaw li l-konvenuti għamlu tibdiliet strutturali fil-fond in mertu u dan mingħajr il-kunsens tagħhom u fin-nuqqas ta' superviżjoni ta' perit approvat miz-żewġ partijiet.

In sostenn ta' dan, l-atturi lkoll jixhdu li huma qatt ma' gew mitkellma mill-konvenuti jew il-kjamat in kawża dwar il-pjanijiet li dawn kellhom għal fond in mertu. Izidu li anqas ma' gew mitkellma mil-perit tal-konvenuti, il-Perit Roberta Attard.

Dan l-istess nuqqas jikkorraborah il-perit tal-atturi, il-Perit Guido Vella li jixhed li bhala perit tal-atturi huwa qatt ma' ġie mitkellem la mill-konvenuti u anqas minn rapprezentanti tagħhom.

Il-konvenuti, il-kjamat in kawża, u l-Perit Roberta Attard fil-vesti tagħha ta' perit tal-konvenuti ma' jichdux dan il-fatt.

Il-Perit Roberta Attard tgħid kjarament li hija ġiet unikament inkarigata mill-konvenuti u mexxiet f'isimhom għalkemm iżżid tgħid li sa fejn taf hi kienet iltaqgħet mall-atturi u l-perit tagħhom Guido Vella fuq is-sit qabel applikat għal-permess numru PA/01872/17.
Il-konvenuta Filomena Attard tgħid li ma tafx jekk tkellmux mall-atturi jew il-perit tagħhom.

Da parti tiegħu, il-kjamat in kawża Daniel Attard jgħid li huwa la tkellem mal-atturi u anqas mal-perit tagħhom u dan għaliex il-klawsola numru 7 tgħid biss li n-neċessita' tal-kunsens tal-atturi u li jiġi nkarigat perit bi qbil bejn il-partijiet temani biss f'każ ta' tibdil strutturali mentri huwa m'għamel ebda tali tibdil.

Il-Qorti tosserva li fil-fatt, kif tajjeb jgħid il-kjamat in kawża, ilkundizzjoni numru 7 tal-att ta' konċessjon enfitewtika trid biss li jingħata il-kunsens tal-padrun dirett - f'dan il-każ l-aventi kawża tiegħu, l-atturi – u li jiġi mahtur perit bi qbil bejn il-partijiet kontraenti sabiex l-istess jissuperviżjona x-xogħol f'każ ta' tibdiliet stutturali.

Mill-assjem tal-provi ma' jirriżultax li saru tibdiliet strutturali millkonvenuti jew il-kjamat in kawża, kemm għaliex m'hemmx provi li l-istess fil-fatt saru u kemm ukoll għaliex għalkemm il-permess numru PA/01872/17 ottjenut mill-konvenuta Filomena Attard jinkludi fih permess għat-tibdil fl-opramorta billi l-istess jizdied l-għoli tagħha; prova li din il-bidla fil-fatt sehhet hija għal kollox nieqsa mill-process.

Il-Qorti tosserva li fil-fatt, ir-rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar, Mark Cini, jixhed li safejn jaf hu għalkemm ingħata l-permess numru PA/01872/17 dan l-istess baqa' ma' ġiex ezawrit billi ma sar xejn minn dak permess bih.

L-atturi, da parti tagħhom, ma' ressqux prova li sar xi xogħol li jista jammonta għal xi tibdil strutturali.

Dwar il-bdil tal-blata ta' fuq il-bieb li jagħti għal gallerija tal-injam talfaccata tal-binja, l-atturi u l-Perit Guido Vella jixhdu li din kienet

> maqsuma fl-2017 u jgħidu li aktar tard inbidlet b'dan li l-atturi jilmentaw li dan jammotna għal bdil strutturali.
> Il-konvenuti ma' jichdux li din il-blata inbidlet bil-konvenuta Filomena Attard tgħid li jekk dan sehh, dan sehh fuq struzzjonijiet tal-Perit Guido Vella stess li nsista li din kienet perikoluza.
>
> B'dan iżda li anke hawn ma' tressqet ebda prova li turi li tassew din ilblata inbidlet. Oltre l-fatt li anke jekk għal grazzja tal-argument din il-Qorti taccetta li din inbidlet u li l-kliem tal-konvenuta Filomena Attard fir-rigward jista jitqies bhala ammissjoni u allura konferma ta' dan il-bdil; din il-Qorti anqas hija konvinta li bdil ta' blata bi blata jista jitqies bdil strutturali aktar milli manutenzjoni ta' fond li, bi blata miksura, jitqies perikolanti, b'dan li allura l-bdil tal-blata ma' jistax għajr li jitqies bhala ezercizzju ta' manutenzjoni.
>
> Dwar il-kumplament ta' kwalunkwe' xogħol magħmul mill-konvenuti jew il-kjamat in kawża li, kjarament, wassal sabiex illum l-fond huwa miftuh u jaqdi lill-pubbliku bhala cafetteria b'dan li l-kjamat in kawża ottjena wkoll licenzja għal dan mill-Awtorita tat-Turiżmu105 li tingħata wara spezzjoni ta' fond; hawn ukoll l-atturi zvestew ruhhom milli jressqu imqarr stralc ta' prova li tali xogħol jista jitqies bhala bdilstrutturali filwaqt li l-konvenuti u l-kjamat in kawża dejjem insistew li listess kien biss skond il-permess għal-bdil tal-kategorija tal-uzu.
>
> Il-kliem stess ta' deskriżżjoni ta' dak permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar bil-permess ta' zvilupp numru PA/01872/17 anqas ma' jindika ebda tibdil strutturali, għajr forsi għal dak li jirrigwarda l-opramorta dwar liema, kif diga ingħad, ma' tressqet ebda prova li din fil-fatt ġiet mgħollija.
>
> B'dan li allura, anke hawnhekk, din il-Qorti ma' tistax issib li lkundizzjoni numru 7 tal-konċessjoni enfitewtika tista' titqies li ġiet miksura."

21. L-appellanti jikkontradixxu lilhom infushom: Fil-waqt li fit-tieni aggravju jsostnu li l-appellati ħallew il-fond mitluq; f'dan l-aggravju jixluhom li għamlu xogħol strutturali għaliex ressqu talba sabiex jibdlu blata li kienet imxaqqa. Din il-Qorti tqis li dan huwa att ta' sempliċi manutenzjoni li ma jirrikjedix l-involviment ta' Perit, u mhux ta' bdil strutturali.

22. L-atturi jilmentaw ukoll mill-fatt li l-appellati kienu se jgħollu l-opramorta tal-fond. Din hija asserzjoni purament ipotetika; l-opramorta qatt ma tgħolliet; dak li seta' kien fil-ħsieb tal-enfitewta ma jistax iwassal għal ksur tal-kuntratt; id-dnub tax-xewqa ma jiġbidx fuqu s-sanzjoni tal-liġi ċivili.

23. Lanqas dan l-aggravju ma jista' jintlaqa'.

24. **Fir-raba' aggravju**, l-atturi jilmentaw dwar l-ispejjeż relatati tal-kjamat in kawża. Isostnu li kienu kostretti jikjamaw fil-kawża lil binhom Daniel Attard minħabba l-eċċezzjoni tal-konvenuti li kellhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Għalhekk ma kellhomx ibatu l-ispejjeż tal-kjamat fil-kawża.

25. Għalkemm ma jirriżultax meta – lanqas jekk hux qabel ma nfetħet il-kawża jew kienx waqt il-kawża – il-konvenuti ttrasferew l-*utile* dominju favur binhom, l-Ewwel Qorti ma lliberatx lill-konvenuti mill-osservanza tal-ġudizzju għaliex sabet li kemm huma kif ukoll binhom kienu leġittimi kontraditturi għat-talbiet tal-atturi. Għalhekk dan l-aggravju huwa wkoll miċħud.

Decide

26. Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

27. Spejjeż tal-Ewwel Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti, spejjeż tal-appell a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
jb