

- SUBENFITEWSI PERPETWA -
- KUNDIZZJONI-
- INTERPRETAZZJONI TA' KUNTRATT -

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI.

IMHALLEF.

ONOR. RAYMOND C. PACE. LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis 26 ta' April 2001.

Kawza Numru. 44

Citaz. Numru. 1201/98/RCP.

Edrichton Estates Limited

vs

**Emanuel Vella u martu Maria
Carmela Vella**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol 1 tal-process fejn gie
premess:

Illi il-konvenut, fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri tal-5 ta' April 1978 akkwista il-Villa maghrufa bhala "Cliff House", bla numru f'Buleben Estate, il-Qawra, limiti San Pawl il-Bahar u tinsab fi Triq it-Tartarun u mibnija fuq bicca mill-art "ta' Buleben" tal-kejl ta' mija u sebgha u ghoxrin qasba kwadra, liema villa kienet mibnija fuq bicca art soggetta ghal cens annwu u perpetwu. Dan il-kuntratt jaghmel referenza ghall-kuntratt precedenti tal-istess nutar tad-29 ta' Awissu 1977. L-antecedenti ta' dan l-ahhar kuntratt huma dak tal-4 ta' Gunju 1976 fl-atti tan-nutar Joseph Brincat u iehor tal-10 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (Dokument EH1).

Illi l-koncessjonijiet sub-enfitewtici li jinghataw mill-enfitewta originali jinghataw bhala soggetti ghall-kondizzjonijiet li jorbtu lic-censwalista.

Illi ghalhekk il-konvenut, huwa, fit-tgawdija minnu tal-fond in kwistjoni, marbut mill-kundizzjonijiet ta' l-ewwel kuntratt ta' sub-enfitewsi u cioe` dak ta' l-10 ta' Mejju 1968.

Illi bil-kuntratt pubbliku tal-10 ta' Mejju 1968, is-socjeta Edrichton Development Company Limited u s-socjeta P.A.M. (Malta) Limited ikkoncedew il-porzjon art fuq liema illum tinsab mibnija il-Villa "Cliff House" lil Winifred Olive Boddy, b'titolu ta' subcens perpetwu, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet ta l-istess Att.

U billi l-artikolu numru 4 ta' l-istess kuntratt jghid hekk:

"The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet (15ft.) from the road level fronting the site and only thirty three and one third percent coverage is allowed leaving a side curtilage at least fifteen feet all around the building. "

Illi kif gia jinghad l-intimat hu illum marbut b'dawn il-kundizzjonijiet inkluz l'hawn fuq citat artikolu numru 4.

Illi l-konvenut beda jaghmel xogholijiet fil-fond in kwistjoni u qed jipproponi li jtella bini gdid.

Illi ix-xogholijiet proposti huma in kontravvenzjoni tal-artikolu 4 billi il-"coverage" ser teccedi il-massimu permess mill-istess artikolu 4 u billi mhux ser tithalla "curtilage" ta' 15 il-pied fuq parti tal-proprjeta.

Illi l-konvenut gia beda jezegwixxi xogholijiet in kontravvenzjoni ta' l-obbligi tieghu.

Illi l-attur jirrileva ukoll, ghal kull buon fini, li s-socjeta Edrichton Holdings Limited hi s-successur tas-socjeta Edrichton Development Company Limited u dan peress li z-zewg socjetajiet kienu gew amalgamati taht il-kappa tas-socjeta Edrichton Holdings Limited fl-1989. L-avviz relattiv ta' din l'amalgamazjoni giet

ippublikata fil-gazzetta tal-Gvern tas-17 ta' Ottubru 1989. (Dokument EH2). Illi meta ssir amalgamazzjoni il-kumpannija li tirrizulta mill-ghaqda li tkun saret minn zewg kumpanniji (jew aktar minn tnejn) tgawdi id-drittijiet kollha attinenti lis-socjetajiet ta' qabel kif ukoll tkun gravata bl-obbligi ta' l-istess.

Illi ghalkemm interpellat sabiex jiddesisti milli jwettaq ix-xogholijiet u ghalhekk jirregola ruhhu il-konvenut baqgha ghaddej bix-xogholijiet in kontravenzjoni tal-obbligi tieghu u ma jidhirx li jrid jirrange s-sitwazzjoni.

Illi s-socjeta attrici talbet u ottjeniet il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premessi u bin-numru 1927/98 permezz ta' liema il-konvenut gie inibit milli jkompli jezegwixxi xogholijiet ta' twaqqigh u ta' bini fuq il-Villa maghrufa bhala "Cliff House" hawn fuq deskritta (Dok.EH3.)

L-istess socjeta` attrici talbet li l-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti ma' ghandhiex:

1. Tiddikjara il-konvenut marbut bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni subenfitewtika tal-10 ta' Mejju 1968 kif fuq jinghad;
2. Tinibih milli jkompli jezegwixxi xogholijiet ta' twaqqiegh u ta' kostruzzjoni fuq il-Villa maghrufa bhala "Cliff House", bla numru f'Buleben Estate,

il-Qawra, limiti San Pawl il-Bahar kif ahjar deskritta fil-kuntratt ta' l-10 ta' Mejju 1968.

3. Tiddikjara li l-konvenut wettaq xogholijiet li kien ipprojbit milli jaghmel skond l-artikolu numru 4 tal-istess koncessjoni subenfitewtika billi x-xogholijiet in kwistjoni jikkomprenđu bini fuq "area" akbar minn dak permess u mhux ser jithalla *curtilage* ta' hmistax il-pied madwar il-bini kollu.
4. Tordna lill-konvenut jezegwixxi dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex iregga lura l-art in kwistjoni fl-istat permess mill-koncessjoni enfitewtika u in difett tawtorizza s-socjeta attrici twettaq ix-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 1927/98, u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni, b' riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur ghar-rexissjoni tal-koncessjoni subenfitewtika.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol 3 *et sequitur* tal-process;

Rat id-dokumenti esebiti ma l-istess citazzjoni attrici;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn gie exceptit:

1. Illi in linea preliminari l-eccepjenti qatt ma kellhom ebda relazzjoni guridika kwalunke mas-socjeta attrici anke kif jirrizulta mill-istess dikjarazzjoni guramentat tas-socjeta attrici u ghalhekk f'dan is-sens mhumiex il-legittimi kontraditturi,
2. Illi *di piu`* u minghajr pregudizzju ghall-premess s-socjeta attrici m'ghandha ebda konnessjoni, rabta jew anness ma l-imsemmija koncessjoni enfitewtika anke kif jirrizulta mill-istess dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta attrici u ghalhekk din il-kawza hija nulla u bla effett stante li s-socjeta attrici m'ghandiex interess legali fiha;
3. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti qatt ma marru kontra ebda koncessjoni emfitewtika u partikolarment dik citata mis-socjeta attrici u partikolarment l-artikolu 4 citat mis-socjeta attrici;
4. Illi fir-rigward tal-15 il-pied *curtilage* ghandu inoltre jinghad illi mhux talli l-konvenuti ma qabzux dawn il-konfini izda talli l-unika xoghol illi ghamlu rahom jirtiraw il-gewwa mill-linja originali illi fiha minnhom inxtrat il-proprjeta in kwistjoni kif

jista' jigi ppruvat ampjament fil-kawza (vide dokumenti EV1 u EV2 ghal-dan l-iskop);

5. Illi fir-rigward tal-persentagg tat-33% *coverage* dan fil-fatt gie rispettata anke kif gie certifikat permezz tal-perit arkitett Christian Spiteri (Dokument anness markat EV3) u kif jista' jigi konfermat anke minn *survey* fuq is-sit in kwistjoni;
6. Illi fir-rigward tal-gholi tal-15 il-pied tal-bini dan ukoll gie rispettata ukoll kif gie certifikat permezz tal-perit arkitett Christian Spiteri (Dokument anness markat EV3) u kif jista' jigi konfermat anke minn kejl li jista' jsir fuq is-sit in kwistjoni;
7. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti a fol 47 *et sequitur* tal-process;

Rat id-dokumenti esebiti ma l-istess nota ta' l-eccezzjonijiet.

Rat il-verbali tas-seduti tat-28 t'April 1999; tad-19 ta' Mejju 1999; tat-13 ta' Lulju 1999 fejn gie nominat il-

Perit Frederick Doublet; tat-30 ta' Novembru 1999 fejn xehdu l-Perit Kevin Abela u Anthony Demajo; tat-8 ta' Frar 2000 fejn il-Perit Tekniku Doublet halef ir-rapport u xehed l-istess Perit; tad-29 ta' Marzu 2000; tas-7 t'April 2000; tal-11 ta' Mejju 2000 fejn xehdu Emanuel Vella u Anthony Demajo in kontro-ezami; tal-21 ta' Gunju 2000 fejn id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx provi aktar; u tal-15 ta' Novembru 2000 fejn id-difensuri trattaw il-kawza u qablu li l-kawza tibqa' ghas-sentenza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghad-29 ta' Marzu 2001 u wara ghas-26 ta' April 2001.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi din il-kawza saret in segwitu ta' mandat ta' inibizzjoni numru 1927/98/FS milqugh fid-29 ta' Mejju 1999, u li kopja tieghu tinsab esebita a fol. 7 tal-process.

Illi fic-citazzjoni gie allegat illi l-konvenut akkwista l-Villa maghrufa bhala "Cliff House", bla numru f'Buleben Estate, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-

Bahar, fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri tal-5 ta' April 1978, din il-villa mibnija fuq bicca art suggetta ghal cnus annwu u perpetwu ta' sitta u hamsin lira (Lm56). Dan il-kuntratt jaghmel referenza ghall-kuntratt precedenti tal-istess nutar tad-29 t'Awissu 1977. L-antecedenti ta' dan l-ahhar kuntratt huma dak tal-4 ta' Gunju 1976 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat u iehor tal-10 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace (Dok EH1).

Is-socjeta` attrici ssostni li l-koncessjonijiet sub-enfitewtici li jinghataw mill-enfitewta originali jinghataw bhala soggetti ghall-kondizzjonijiet li jorbtu licenswalista, u kwindi l-konvenut hu marbut mill-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' l-10 ta' Mejju 1968. Illi f'tali kuntratt hemm l-artikolu numru 4 li jistipula li:

“The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet (15ft) from the road level fronting the site and only thirty three and one third percent coverage is allowed leaving a side curtilage at least fifteen feet all around the building”.

Illi s-socjeta` attrici allegat li l-konvenut beda jaghmel xogholijiet fil-fond u jipproponi li jtella' bini gdid u li dawn ix-xogholijiet huma in kontravvenzjoni tal-artikolu 4 fuq imsemmi.

Is-socjeta` attrici spjegat li s-socjeta` Edrichton Holdings Limited hi s-successur tas-socjeta` Edrichton Development Company Limited peress li z-zewg socjetajiet gew amalgamati, u kwindi l-kumpanija li rrizultat minn tali ghaqda gawdjet id-drittijiet kollha attinenti lis-socjetajiet ta' qabel kif ukoll tkun gravata bl-obligi ta' l-istess.

Illi l-konvenuti min-naha taghhom eccepew preliminarjament illi huma qatt ma kellhom ebda relazzjoni guridika kwalunkwe mas-socjeta` attrici; kif ukoll li s-socjeta` attrici m'ghandha ebda konnessjoni, rabta jew konnessjoni mal-koncessjoni enfitewtika u kwindi l-kawza hija nulla u bla effett stante li s-socjeta` attrici m'ghandiex interess legali fiha.

Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju, l-konvenuti eccepew illi huma qatt ma marru kontra ebda koncessjoni emfitewtika u wisq anqas kontra l-artikolu 4 citat. Anzi, fir-rigward tal-15 il-pied *curtilage* mhux talli ma qabzux tali konfini izda l-unika xoghol li sar kien biex jirtiraw il-gewwa mill-linja originali. It-33% *coverage* gie wkoll rispettata, kif ukoll l-gholi tat-15 il-pied tal-bini u dan kif gie certifikat mill-perit arkitett Christian Spiteri.

(A) L-EWWEL U T-TIENI ECCEZZJONI.

Illi l-konvenuti eccepew illi huma qatt ma kellhom ebda relazzjoni guridika mas-socjeta` attrici, kif ukoll illi din l-kawza hija nulla u bla effett stante li s-socjeta` attrici m'ghandiex interess legali fiha peress illi l-istess socjeta` m'ghandha ebda konnessjoni, rabta jew konnessjoni ma l-imsemmija koncessjoni emfitewtika.

Illi pero` kif gie spjegat fic-citazzjoni s-socjeta` Edrichton Holdings Limited hi s-successur tas-socjeta` Edrichton Development Company Limited (imsemmija fil-kuntratt tan-1968) u dan peress li z-zewg socjetajiet kienu gew amalgamati taht il-kappa tas-socjeta` Edrichton Holdings Limited fl-1989. Infatti l-avviz relattiv ta' din l-amalgamazzjoni giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tas-17 t'Ottubru 1989; (vide Dok EH3 a fol 22 tal-process) u kif jirrizulta wkoll mill-kopja tar-risoluzzjoni tax-*shareholders* datata 16 ta' Marzu 1989 (a fol 23 tal-process).

Inoltre` fid-dikjarazzjoni tas-socjeta` attrici nsibu li l-provenjenza ta' tali koncessjoni enfitewtika, kif gia gie msemmi aktar 'il fuq. Dan gie wkoll ippruvat mid-dokumenti li gew prezentati flimkien mac-citazzjoni attrici – cioe` il-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenut tal-5 t'April 1978; kif ukoll, il-kuntratt pubbliku tal-10 ta'

Mejju 1968 fejn is-socjeta` Edrichton Development Company Limited u s-socjeta` P.A.M. (Malta) Limited ikkoncedew il-prozjon art fuq liema illum tinsab mibnija l-Villa 'Cliff House' lil Winifred Olive Boddy, b'titolu ta' subcens perpetwu, u bil-pattijiet u kundizzjonijiet ta' l-istess att.

Inoltre` fil-mori tac-citazzjoni attrici l-isem tas-socjeta` Edrichton Holdings Limited gie mhassar minn fuq ir-registru tal-kumpaniji minhabba l-qsim taghha u l-formazzjoni ta' sitt kumpaniji u dan kif deher f'avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta tal-24 ta' Lulju 1998. Illi d-drittijiet kollha pertinenti lill-proprjeta` mertu ta' din il-kawza gie mghoddi fuq is-socjeta` Edrichton Estates Limited, u dan kif jidher minn estratt mill-kuntratt ta' qsim tas-socjeta` Edrichton Holdings Limited tat-13 t'Awissu 1998. In effetti, din is-socjeta` giet moghtija s-*sub-directum dominium* tal-plot li fuqu gie mibni 'Cliff House' fi Triq Tartarun fil-Qawra fil-limit ta' San Pawl il-Bahar.

Illi ghalhekk m'hemm l-ebda dubju li Edrichton Estates Limited issucediet ghall-Edrichton Holdings Limited li min-naha taghha kienet antecedenti ghas-socjeta` Edrichton Development Limited li hija s-socjeta msemija fil-kuntratt tal-1968. Kwindi hemm relazzjoni guridika bejn is-socjeta` attrici u l-konvenuti. Bhala konsegwenza ta' dan, is-socjeta` attrici ghandha konnessjoni, rabta u konnessjoni ma l-

imsemmija koncessjoni enfitewtika u b'hekk ghandha nteress legali fil-kawza odjerna.

(B) L-EWWEL TALBA ATTRICI

Illi ladarba gie konstatat dan, il-punt li jmiss biex jigi kkunsidrat minn din il-Qorti huwa jekk il-konvenut huwiex marbut bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni subenfitewtika tal-10 ta' Mejju 1968 kif hemm fl-ewwel talba fic-citazzjoni attrici.

Illi dwar tali talba s-socjeta` attrici bhala provi esebiet kopja tas-sentenza fl-ismijiet **“Tony Demajo ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Edrichton Development Company Limited vs Emmanuel Vella”** deciza minn din l-Onorabli Qorti, diversament presjeduta, fis-17 ta' Jannar 1994. Ghalkemm il-mertu f'tali kawza kien totalment differenti minn dak odjern, pero` l-Qorti kellha wkoll quddiemha l-eccezzjoni li l-konvenut m'huwiex marbut bil-kundizzjoni msemmija fic-citazzjoni billi mill-istess kuntratt tal-5 ta' April 1978 jirrizulta illi ghar-rigward tieghu kienet bejn iz-zewg partijiet li dehru f'dak il-kuntratt u ma kienitx tirrigwarda lilu.

Illi dik il-Qorti qalet: *“illi meta l-konvenut bil-kuntratt tal-5 t'April 1978 akkwista l-villa li kienet mibnija fuq bicca art li kienet soggetta ghal cens annwu u*

perpetwu huwa kien jaf illi dan il-kuntratt kien jaghmel referenza ghal kuntratt precedenti in atti ta' l-istess nutar tad-29 ta' Awissu 1977, u naturalment bl-antecedenti ta' l-istess kuntratt. Issa huwa pacifiku fil-gurisprudenza taghna illi kull koncessjoni sub-enfitewtika tinghata bhala soggetta ghall-kondizzjonijiet li jorbot lic-cenwalist a meno che` ma jkunx jirrizulta bl-aktar mod univoku u b'mod legali illi l-koncedent irrinunzja ghall-obbligazzjonijiet relattivi jew ghal xi wahda minnhom".

Kull titolu sussegwenti ta' sub-enfitewta iehor huwa marbut bl-istess kundizzjonijiet hekk imposti. Meta l-konvenut allura gie rikonoxxut bhala sub-enfitewta huwa kkonferma li kien qieghed jintrabat bl-istess kundizzjonijiet precedenti. Ghalhekk il-Qorti ma tistghax tara kif tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u effettivament qeghda tichad l-istess.

Illi a bazi anke ta' tali argument, u din il-Qorti kif presjeduta taqbel mieghu, tiddikjara li l-konvenut huwa marbut bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni sub-emfitewtika tal-10 ta' Mejju 1968.

(C) VJOLAZZJONI O MENO TA' L-ARTIKOLU 4 TAL-KONCESSJONI EMFITEWTIKA

Illi m'hemm l-ebda dubju li l-konvenut wettaq xi xogholijiet fil-fond imsemmi. Illi l-kontendenti

mhumieq qed jaqblu fejn tidhol l-interpretazzjoni ta' l-**artikolu 4** tal-koncessjoni emfitewtika msemmi fic-citazzjoni attrici. Dan ighid hekk:

“The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet (15ft) from the road level fronting the site and only thirty three and one third percent coverage is allowed leaving a side curtilage at least fifteen feet all around the building”.

Illi jrid jigi rilevat illi *“hija regola fundamentali tal-ligi li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in ‘bona fede’ u li jobbligaw mhux biss dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha tali obbligazzjoni”* (**Joseph Francis Depares nomine vs John O’Dea nomine** – Appell 25 ta’ Gunju 1996).

Illi fuq din il-bazi tal-*bona fede*, huma mibnija l-**Artikoli 1002 et sequitur tal-Kap 16** dwar l-Interpretazzjoni tal-Kuntratti, u partikolarment l-**Artikolu 1003** tal-istess fejn jinghad illi:

“Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet” (**Stanislao Cassar vs Chev Antonio Cassar** – A.C. 15 ta’ Dicembru 1995).

Illi m'hemmx dubju li l-*“l-obbligazzjonijiet iridu jiftehmu li jaghmlu sens (jekk jista' jkun buon sens) u l-kuntratti ghandhom ikunu interpretati in bona fede”* (“**Carmelo Mifsud vs Joseph Spiteri et**” – WG PA 30 ta' April 1987).

Illi s-socjeta` attrici fil-kwistjoni odjerna qed issostni u dan anke permezz ta' rapport maghmul mill-Perit Arkitett Kevin R. Abela li l-konvenut bena oltre dawn il-limitazzjonijiet li kien marbut bihom u kwindi vvjola l-**artikolu 4**. Ghalkemm ghal dak li jirrigwarda *“any curtilage inaccuracies or infringements on the original front segment of the building cannot be attributed to the current owner. Since this part of the building had already been constructed and bought ‘tale quale’ by the same owner”*.

Min-naha taghhom il-konvenuti eccepew mod iehor. Huma esebew ukoll rapport maghmul mill-Perit Arkitett Christian Spiteri fejn jiccertifika li x-xogholijiet saru kif kellhom isiru bl-osservazzjoni ta' l-isemmi artikolu 4.

Illi l-Qorti fis-seduta tat-13 ta' Lulju 1999 innominat lill-Perit Frederick Doublet sabiex jaghmel rapport, liema rapport gie mahluf fit-8 ta' Frar 2000. Illi huwa esebixxa l-pjanti maghmula minnu u spjega kif wasal ghall-kalkoli tieghu u x'sab effettivamente. Illi l-Perit Tekniku gie eskuss u qal illi: *“s-side coverage tad-dar*

huwa slightly over the thirty three percent, fil-fatt thirty three point three five percent minflok thirty three per cent ... practically ma hemm ebda differenza, tant hi minima". Anki l-kwistjoni li l-bini ma jstghax ikun aktar minn hmistax il-pied 'il fuq mill-pavement levels, huwa kif gie specifikat fil-kuntratt. Fir-rigward tas-side curtilage rrizulta mir-rapport – "Illi fid-disinn jidher li ghalkemm l-area tal-bini hija vicin it-33% stipulat, hemm postijiet fejn il-bini hareg mill-linji immaginarji ta' 15'0" minimum side curtilage".

Illi mill-kostatazzjonijiet kemm tal-Perit Frederick Doublet kif ukoll mix-xhieda moghtija precedentement mill-Perit Kevin R Abela illi l-kwistjoni tad-differenzi tal-kejl irrizulta li meta ttiehed tali kejl il-kalkoli ttiehdu b'mod differenti miz-zewg Periti.

Illi f'din il-villa hemm *varying level* u l-Perit Abela kif spjega sew fix-xhieda tieghu kejjel il-bini kollu li hemm mill-qatran 'il fuq, ha l-*garden level*, ha *slice across the full building* u ra l-*footprint* li jaghmel dak il-bini u l-basement li jinsab nofsu taht il-livell tat-triq ikkalkolah ukoll. Filwaqt illi l-Perit Doublet qal illi hu ma kkalkolax il-basement peress li dan hu 'l barra minn dak it-*thirty three per cent*, u inoltre mhux qieghed taht id-dar kollha peress li parti hu mirdum, parti hija rampa u parti hija *pool*. Jekk tiehu l-basement mal-*groundfloor*, f'liema kaz allura il-basement huwa ferm

akbar plus il-*groundfloor*, il-*coverage* jigi hafna aktar mit-33.33.%.

Illi kwindi mir-rapport tal-Perit Tekniku rrizulta li d-differenza li tezisti hija verament minima u m'ghandhiex iggib maghha s-sanzjoni u l-konsegwenzi li t-talbiet attrici jgibu maghom stante li ma jirrizultax li in sostanza gew miksura l-kondizzjonijiet tal-kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa. Illi f'dan ir-rigward din il-Qorti taddotta r-rapport tal-Perit Doublet u kwindi tiddikjara li l-konvenuti ma vvjola wx l-artikolu 4 tal-imsemmi kuntratt.

Illi dan qed jinghad ukoll stante li l-istess artikolu in ezami jidher li qed jirreferixxi ghall-apparenza u d-dehra estetika tal-istess bini tant li fil-fatt qed jikkoncerna ruhhu dwar l-gholi tal-istess bini mill-livell tat-triq u wkoll li tithalla distanza ta' hmistax il-pied (15') madwar il-bini kollu, dak li f'dan il-kaz qed jissejjah bhala *side curtilage*.

Illi ma hemm l-ebda dubju fl-opinjoni ta' din il-Qorti li dan kien l-iskop tal-istess klawnsola, aktar u aktar meta wiehed jikkonsidra li l-istess artikolu qed jitkellem dwar "*premises*" li certament tindika kostruzzjoni fuq l-art u fil-fatt hija imsemmija biss in relazzjoni ghall-gholi tal-istess bini mit-triq; l-istess japplika wkoll dwar *curtilage* liema kelma tfisser skond id-dizjunarju "*World Language Dictionary*" "*the*

ground adjacent to a dwelling house and used in connection with it” u certament li b’din it-terminologija tali restrizzjoni qed tirreferi ghal distanza li trid tithalla minn kull bini l-fuq mill-livell tal-art.

Illi mill-assjem tal-istess artikolu ghalhekk jidher li dak li huwa relevanti ghall kondizzjoni in ezami huwa biss l-istat tal-istess bini l-fuq mit-triq kemm ghal dak li huwa gholi mill-livell tat-triq, liema limitu m’ghandux jigi ssuperat, u kemm ghall-ispazzju li ghandu jithalla bejn l-istess bini l-fuq mit-triq u l-linja mat-triq tal-istess porzjoni ta’ art, u dan anke kif spejga tajjeb l-istess perit tekniku Frederick Doublet fl-eskussjoni tieghu tat-8 ta’ Frar 2000, li din l-Qorti ovvjament qed taqbel mal-konkluzzjonijiet u spjegazzjoni tieghu.

Illi ghalhekk a bazi tal-premess t-tieni, t-tielet, u r-raba’ talbiet attrici qed jigu michuda.

III. KONKLUZZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi filwaqt li tichad it-tieni, t-tielet u r-raba’ talbiet attrici stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u wkoll tichad l-ewwel zewgt’ eccezzjonijiet tal-konvenuti stante li huma insostenibbli, min-naha l-ohra tilqa’ l-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenuti, u **tilqa’ biss l-ewwel talba attrici** b’dan illi :

1. Tiddikjara li l-konvenut marbut bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni subenfitewtika tal-10 ta' Mejju 1968 kif fuq jinghad, filwaqt li kif inghad, tichad it-talbiet attrici l-ohra kollha.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess socjeta' attrici.

Moqrija.

**Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
26 ta' April 2001**

**Josette Demicoli
Deputat Registratur.
26 ta' April 2001**