MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2006

Appell Civili Numru. 1201/1998/2

Edrichton Holidays Limited u b'digriet tad-9 ta' Ottubru 1998, l-atti gew trasfuzi fl-ismijiet Edrichton Estates Limited

v.

Emmanuel Vella u martu Maria Carmela Vella

Citazzjoni

Illi bic-citazzjoni taghhom l-atturi (l-intimati f'dina l-istanza) kienu talbu lill Qorti biex

(1.) Tiddikjara l-konvenut marbut bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni subenfitewtika tal-10 ta' Mejju 1968;

(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 ta' 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 ta' l-istess koncessjoni subenfitewtika billi x-xogholijiet in kwistjoni jikkomprendu 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 emfitewtika u in difett tawtorizza lis-socjeta` attrici twettaq ix-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenut.

Il-konvenuti kien eccepew li:

(1.) illi in linea preliminari l-eccipjenti qatt ma kellhom l-ebda relazzjoni guridika kwalunkwe mas-socjeta` attrici anke kif jirrizulta mill-istess dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta` attrici u ghalhekk f'dan is-sens ma humiex il-legittimi kontraditturi;

(2.) illi di piu u minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta` attrici ma ghandha l-ebda konnessjoni, rabta jew anness ma' l-istess 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` ma ghandha l-ebda interess legali fiha;

(3.) Illi, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li lkonvenuti qatt ma marru kontra ebda koncessjoni enfitewtika 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 mil-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 rispettat anke kif certifikat permezz tal-perit arkitett Christian Spiteri (dokument anness immarkat EV3) u kif jista' jigi kkonfermat anke minn survey fuq is-sit in kwistjoni;

(6.) Illi fir-rigward ta' l-gholi tal-15-il pied tal-bini dan ukoll gie rispettat ukoll kif gie certifikat permezz tal-perit arkitett Christian Spiteri (dokument anness immarkat 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

Sentenza ta' l-ewwel Qorti

B'sentenza taghha tas-26 ta' April 2001 l-ewwel Qorti ddecidiet il-kawza billi ddikjarat li l-konvenuti huma marbutin bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni subenfitewtika tal-10 ta' Mejju 1968, filwaqt li cahdet it-talbiet attrici l-ohra kollha, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici.

Appell tas-socjeta` attrici

Is-socjeta attrici kienet appellat minn dina s-sentenza u ssottomettiet li s-sentenza appellata kienet korretta in kwantu li din laqghet l-ewwel talba attrici izda tinsab aggravata bis-sentenza premessa in kwantu li din cahdet it-talbiet attrici l-ohra bl-ispejjez kontra taghha.

Decizjoni Qorti ta' l-Appell

B'sentenza taghha tal 29 ta' April 2005 din il-Qorti ddeciediiet l-appell billi laqghet l-appell tas-socjeta` attrici u fil-waqt li ikkonfermat is-sentenza appellata in kwantu din laqghet l-ewwel talba attrici, irrevokataha fil-bqija billi laqghet wkoll it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tas-socjeta attrici appellanti kif dedotti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Ir-ragunijiet ghaliex l-appell intlaqa' jinsabu rikapitolati fil-paragrafu 16 tas-sentenza li tghid hekk:

(16). Fil-fehma ta' din il-Qorti ghalhekk, tenut kont tas-suespost l-aggravji tas-socjeta` attrici huma fondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. L-estensjonijiet u x-xogholijiet li saru mill-konvenuti appellati kienu in vjolazzjoni tal-klawsola 4 tal-kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Spiteri tal-5 ta' April 1978, liema kuntratt jaghmel "a sua volta" riferenza ghall-kuntratt iehor antecedenti, datat id-29 ta' Awissu 1977 in atti ta' l-istess Nutar, u dan ta' l-ahhar jorbot ma' l-att tal-4 ta' Gunju 1976 in atti tan-nutar Dr. Joseph Brincat u iehor tal-10 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-nutar Dr. Remigio Zammit Pace. Ix-xogholijiet intraprizi mill-konvenuti appellati kienu jivvjolaw il-limitu dwar l-estensjoni ta' "one-third coverage" kif ukoll dak dwar l-gholi li ghandu jinzamm fil-binja mil-livell tat-triq, u partikolarment imbaghad kien jivvjola l-istess klawsola l-izvilupp kollu li sar fil-konfront taz-zamma ta' "curtilage" f'distanza ta' hmistax-il (15) pied ta' madwar l-istess proprjeta`.

Rikors tal-konvenuti appellati ghal ritrattazzjoni;

Fid-29 ta' Lulju 2005 l-konvenuti appellati pprezentaw rikors fejn talbu lil din il-Qorti biex thassar is-sentenza taghha fuq imsemmija u tirritratta l-kawza fl-ismijiet premessi a bazi ta' Art. 118(e) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-konvenuti ritrattandi jikkontendu illi l-Qorti ta' l-Appell mhux talli applikat il-ligi hazina izda talli naqset mill tapplika l-ligi, in kwantu illi, fil-kunsiderazzjoni taghha rigwardanti kemm is-site coverage kif ukoll curtilage,

naqset milli tapplika d-definizzjoni moghtija mid-*Development Control Policy and Design Guidance 2000* (DC2000) u Development Control Policy and Design Guidance 2005 (DC2005) mahruga mill-Awtorita Dwar l-Ippjanar taht il-poteri moghtija lilha taht l-artikolu 5 tal-Kap 356 tal-Ligijiet ta' Malta. Skond id- DC 2000 u DC 2005 '*site coverage*' jigi kkalkulat skond il-*footprint* tal-binja. Din il-*footprint* trid teskludi '*terraces and pool decks'*. Ghalhekk, skond il-konvenuti ritrattandi, il-ligi tipprovvdi illi site coverage jinkludi biss il-ground floor area u ghalhekk il-garage ma kellux jigi kalkulat, b'dan illi l-percentagg tas-site coverage effettivament huwa hafna izghar minn dak ikkalkulat mill-Qorti ta' l-Appell. Ghalhekk kieku l-Qorti ta' l-Appell ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha fil-dawl tad-definizzjoni imsemmija ma kinitx tqis il-garage u l-pool bhala invazjoni tal-curtilage u dana billi, ladarba dawn ma jiffurmawx parti mid-dwelling ghnadhom jitqiesu li jiffurmaw parti mill-curtilage.

Risposta ta' l-intimati

L-intimati jikkontendu li s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tad-29 ta' April 2005 hija gusta u ghalhekk m'hemmx lok ghal ritrattazzjoni. Ir-ritrattand irid jipprova li l-Qorti applikat il-ligi l-hazina u mhux li applikat il-ligi tajba b'mod hazin.

L-intimati jikkontendu li r-ritrattand fil-fatt qed jilmenta mill-interpretazzjoni li l-Qorti ta' l-Appell tat tal-klawsola tal-kuntratt subenfitewtiku ta 1968. Il-Qorti kull ma ghamlet kien li applikat dan il-kuntratt billi interpretat il-fatti rilevanti.

Illi r-ritrattand jippretendi li l-Qorti kellha tapplika l-policies tal-Awtorita ta' l-Ippjanar ghall kaz in ezami izda skond l-intimati dawn huma inapplikabbli ghaliex: (a) huma intizi biex jirregolaw bini amministrativament u mhux sabiex jirregolaw id-drittijiet private inter se u ghaliex; (b) dawn il-policies ma jirrispekkjawx l-intenzjoni tal-partijiet dwar il-ftehim tas-subenfitewsi.

Bhala regola l-Awtorita tohrog il-permessi minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi. Dwan il-policies ma

jistghux jiehdu precedenza fuq il-ftehim bejn il-partijiet u ma jistghux ibiddlu dan il-ftehim. Il-Qorti ta' l-Appell fehmet sew li x-xoghlijiet imwettqa mill-konvenuti ritrattandi kienu jivvjolaw dak li kien gie espressament pattwit bejn il-partijiet u l-ksur tal-ftehim ma jistax jigi rimedjat b'accenn ghalll-policies ta' l-Awtorita'.

LIGI

L-istitut ta' ritrattazzjoni huwa rimedju eccezzjonali nkwantu jikkostitwixxi deroga mir-regola generali li *"res judicata pro veritate habetur"*. Konformement il-Qrati taghna dejjem sostnew li dan ir-remedju tant straordinarju ghandu dejjem jigi ristrett ghall-kazi kontemplati fil-ligi u li tinghata interpretazzjoni ristretta tal-ligi.

Fis-sentenza moghtija fis-26 ta' April, 1993, mill-Qorti ta' l-Appell, fil-kawza "Karmenu Mifsud Bonnici noe et vs John Scicluna noe et" gie osservat li *"L-istitut ta' ritrattazzjoni huwa wiehed specjalissimu li jippermetti li kawza tigi ezaminata ghat-tielet darba. L-organizzazzjoni ta' l-ordni gudizzjarju fl-istruttura taghha hija ta' zewg gradi – prim'istanza u appell – mentri r-ritrattazzjoni tintroduci ttielet grad bhala mizura eccezzjonalissima intiza principalment biex tigi evitata ingustizzja cara u palezi, minhabba fatturi li jkunu jew sfuggew l-ezami ta' l-ewwel istanza jew taz-zewg istanzi jew li jkunu issopravvenew, basta li f'ebda kaz dawn il-fatturi ma jkunux dovuti ghan-negligenza procedurali ta' min jitlob ir-ritrattazzjoni"*.

Fis-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Marzu, 1992 fil-kawza "Mark Causon vs Carmel Portelli noe et" gie osservat li *"Il-gurisprudenza taghna kostantement irriteniet li r-rimedju tar-ritrattazzjoni huwa wiehed straordinarju, in kwantu jikkostitwixxi deroga ghall-principju fondamentali li l-gudikat jikkostitwixxi ligi bejn il-kontendenti, u dan indipendentement mill-fatt jekk dak il-gudikat jirrispekkjax kompletament il-verita' jew il-gustizzja. Il-guristi Rumani kienu jesprimu dan il-kuncett bil-massima "res judicata pro veritate habetur" … Minn dak li ntqal isegwi li r-regoli li jiggvernaw ir-rimedju tar-ritrattazzjoni huma ta' interpretazzjoni strettissima* (Koll.

Vol. XXVII – I – 818). *Diversament, taht il-pretest ta' ritrattazzjoni, il-litigant sokkombenti jkun jista' jerga' jiftah il-kawza, u hekk, indirettament johloq ghalih tribunal tat-tielet istanza, haga li mhux permessa mill-ligi"*. (Koll Vol. XLIII – I – 227 u sentenza App. Dr.Gauci Borda vs Azzopardi 2/12/05)

811(e)

L-Artikolu 811 jiddisponi li "*Kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell tista', fuq talba ta' wahda mill-partijiet li jkollha interess, tigi ritrattata, wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza*"

u, fis-subinciz (e) ta' l-istess artikolu nsibu bhala wahda mir-ragunijiet ghar-ritrattazzjoni

"*jekk is-sentenza tkun applikat il-ligi hazin;*".

B'titolu ta' kjarifika ghall-kawzali imsemmija fil-paragrafu (e) il-ligi tispjega li meta titressaq talba ghar-ritrattazzjoni bazata fuq dan aggravju ghandu

"*jitqies li kien hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, fil-kaz biss* (sottolinear ta' din il-Qorti) *li d-decizjoni, meta l-fatt kien tassew kif stabbilit fis-sentenza attakkata, ma tkunx skond il-ligi, basta li l-kwistjoni ma tkunx dwar interpretazzjoni ta' ligi, li fuqha l-qorti tkun espressament tat decizjoni.*"

Inoltre fil-kuntest ta' din il-kawzali mressqa bhala raguni ghal talba ta' ritrattazzjoni nsibu li l-Artikolu 816 tal-Kap 12 jrid li

"*meta r-raguni* (ghar-ritrattazzjoni) *hija l-applikazzjoni hazina tal-ligi, l-attur ghandu jsemmi l-ligi li kien imissha giet applikata.*"

Fis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tat 3 ta' Gunju, 1994 fil-kawza fl-ismijiet *Reginald Micallet et noe. vs. Godwin Abela et noe.* ghar-rigward ta' l-artikolu 811(e) tal-Kap. 12 jinghad:

"… biex jigi deciz jekk kienx hemm applikazzjoni hazina tal-ligi, il-fatti tal-kawza ma jistghux jigu ezaminati mill-gdid. Lanqas jistghu jigu vvalutati jew interpretati b'mod iehor, ghajr kif gew ivvalutati u interpretati fis-sentenza attakkata. Ikun hemm lok ghar-rittrattazzjoni fuq dan il-motiv jekk, fuq dawk il-fatti kif jirrizultaw ippruvati, ikun jidher li l-Qorti applikat disposizzjoni tal-ligi flok dispozizzjoni ohra li kellha proprjament tigi applikata. Jekk jirrizulta li s-sentenza impunjata tkun applikat il-ligi korretta ghall-fatti tal-kaz, xorta wahda ma hemmx lok ghal ritrattazzjoni fuq il-motiv tas-subinciz (e) nonostante li l-interpretazzjoni moghtija mill-Qorti lil dik il-ligi tkun skorretta. Biex ikun hemm lok ghal ritrattazzjoni fuq dan il-motiv, irid jintwera li l-Qorti, fis-sentenza impunjata, applikat il-ligi l-hazina ghall-kaz, u mhux li applikat il-ligi t-tajba b'mod hazin" . (Ara AIC Joseph Barbara vs Direttur tax-Xogholijiet Pubblici App 17/2/2003; Appell 5 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet Guido J. Vella A&CE v. Dottor Emanuel Cefai LL.D. App. 27/3/2003; Commonwealth Educational Society Limited v. Adriana Camilleri App. 2/6/2003; u Charles Michael Gauci v. Alfred Vella pro et noe et App. 10/10/2003).

KONSIDERAZZJONIJIET

L-ilment tal-konvenuti ritrattandi fir-rigward ta' sentenza ta' din il-Qorti. fi kliemhom stess, hu li din il-Qorti mhux biss applikat il-ligi hazina imma naqset li tapplika l-ligi, billi naqset milli tapplika d-definizzjonijiet moghtija mid-*Development Control Policy and Design Guidance 2000* (DC2000) u (DC2005) mahruga mill-Awtorita Dwar.

Din il-kawza kienet tikkoncerna bini li sar fuq il-fond, u cioe` Villa maghrufa bhala "Cliff House", bla numru f'Buleben Estate, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema proprjeta`, il-predecessuri fit-titolu tal-konvenuti ritrattandi kienu originarjament akkwistaw b'titolu ta' sub-enfitewsi minghand il-predecessuri ta' l-atturi. Il-kuntratt originali maghmul fl-10 ta' Mejju 1968 fl-atti tan-nutar Dr. Remigio Zammit Pace (Dok. EH 2, a fol 15 tal-process) jinkorpora fih kundizzjoni bl-artikolu numru 4 li tifforma

parti mill-mertu ta’ din il-kawza. L-istess artikolu 4 jaqra 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.”*

L-ewwel Qorti kienet iddikjarat li l-partijiet ma kienux qed jaqblu fuq l-interpretazzjoni ta’ l-artikolu 4 tal-koncessjoni enfitewtika u x’kien inkluz bhala curtilage u site coverage u minhabba f’hekk dika il-Qorti kienet iddecidiet billi tat l-interpretazzjoni taghha ta’ x’riedu jifhmu l-partijiet bil-klawzola imsemmija. Hija qalet hekk:

“Illi ma hemm l-ebda dubbju fl-opinjoni ta’ din il-Qorti li dan kien l-iskop ta’ l-istess klawsola, aktar u aktar meta wiehed jikkunsidra 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 ta’ l-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 ghad distanza li trid tithalla minn kull bini l-fuq mill-livell ta’ l-art….. Illi mill-assjem ta’ l-istess artikolu ghalhekk jidher li dak li huwa relevanti ghal kondizzjoni in ezami huwa biss l-istat ta’ l-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-ispazju li ghandu jithalla bejn l-istess bini l-fuq mit-triq u l-linja mat-triq tal-istess porzjoni ta’ art”. (fol 190-191).

Din il-Qorti ma qabiltx ma’ dina l-interpretazzjoni u fil-fatt qalet li l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha fuq premessi li huma jew semplicistici zzejjed jew addirittura gratuwiti ghall-ahhar taht certi aspetti u ma qablitx li l-artikolu 4 surreferit fil-kuntratt ta’ akkwist kien

"..... qed jirreferixxi ghall-apparenza u d-dehra estetika ta' l-istess bini tant li fil-fatt qed jikkoncerna ruhu (sic) dwar l-gholi ta' l-istess bini mil-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 ...".

Din il-Qorti mbaghad ghaddiet biex taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha u tat l-interpretazzjoni li fil-fehma taghha kienet tirrifletti l-intentezjoni tal-partijiet meta ftehemu fuq l-artikolu 4 surreferit.

Hi osservat li "l-aspett estetiku kien jikkostitwixxi certament wiehed mir-ragunijiet il-ghala gie koncepit l-artikolu 4, imma mhux bilfors li din kienet ukoll l-unika raguni. Inoltre l-ewwel Qorti kienet ekwiparat il-kelma "*premises*" bhala li "certament tindika kostruzzjoni fuq l-art u fil-fatt hija msemmija ghall-gholi ta' l-istess bini mit-triq" li pero l-Qorti ta' l-Appell deherilha li tali definizzjoni kif moghtija mill-ewwel Qorti kienet wahda semplicistika zzejjed u ma tiehux kont bizzejjed ta' strutturi u bini mibnijin taht is-superficji jew "*semi-basement*" u ghalhekk li tigi eskluza, ghall-fini ta' "*coverage*", l-area mehuda mill-binja tal-garaxx f'forma ta' 'L' daqs li kieku dan ma jezistix, sempliciment ghaliex dina *in parte* hija mirduma. Din kienet tammonta ghal konstatazzjoni skoretta. Dana kollu apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li bhala stat ta' fatt jirrizulta li kien hemm u mhux ma kienx hemm zvilupp eccedenti "*coverage*" oltre 33.33% tal-proprjeta` mibnija".

Il-Qorti ta' l-Appell kompliet tghid li "minn qari sew ta' l-artiklu 4 ghandu jirrizulta car u tond li fattur importanti li l-koncedenti ta' l-art riedu jharsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti z-zamma ta' "*curtilage*" ta' hmistax-il pied madwar l-istess proprjeta`. La darba li l-akkwirent kellu josserva l-kundizzjoni li jhalli distanza ta' hmistax-il pied f'dik il-parti ta' l-immobbli li l-ewwel Qorti stess hadet bhala "*the ground adjacent to a dwelling house used in connection with it*", isegwi li ma kienx allura lecitu ghall-konvenuti li jibnu bil-mod kif bnew.

Il-Qorti ta’ l-Appell ghamlet referenza ghad-definizzjni tal-kelma “curtilage” u qalet li din tikkomprendi “*the land around a house and within an enclosure*” u ghalhekk fehemet li jekk kien hemm ftehim vinkolanti bejn il-partijiet li ma jsirx zvilupp ma’ din id-dawra ghal wisgha, ta’ hmistax-il pied, dan kien jesigi li tali “*area*” ma tigix zviluppata, la b’garaxx sotterran (in parte) u wisq anqas minn pixxina li thakkek proprju mal-proprjeta` attigwa. Ghalhekk ikkonkludiet li l-estensjonijiet u x-xogholijiet li saru mill-konvenuti appellati kienu in vjolazzjoni tal-klawsola 4 tal-kuntratt.

Din il-Qorti tirrileva ghalhekk li kull ma ghamlet il-Qorti ta’ l-Appell kien li kkunsidrat fid-dettal il-provi prodotti mill-partijiet li kienu rilevanti ghall-kaz u tat l-interpretazzjoni taghha, partikolarment ta’ l-artikolu 4, ghal kaz skond il-ligi, u ghaddiet biex applikat il-kuntratt li kien hemm bejn il-partijiet. Il-konvenuti ritrattandi ma jistghux jilmentaw mill-interpretazzjoni li tat l-Qorti ta’ l-Appell, anke jekk dina setghet kienet hazina, li fil-fatt ma kinitx.

Dina l-Qorti, fl-istadju ta’ ritrattazzjoni, hi prekluza milli tezamina mill-gdid il-fatti tal-kaz, u lanqas ma tista’ tinterpretahom mod iehor mill-interpretathom il-Qorti ta’ l-Appell. Dan kien ikun possibili biss kieku ghall fatti pruvati, l-Qorti ta’ l-Appell applikat disposizzjoni tal-ligi minflok ohra li proprjament kellha tigi applikata. Il-konvenuti ritrattandi qed jirritjenu li l-Qorti ta’ l-Appell kellha timxi fuq d-definizzjoni moghtija mid-Development Control Policy and Design Guidance 2000 u 2005 dwar x’inhu curtilage. Il-Qorti ta’ l-Appell gustament pero’ applikat il-ligi civili bid-definizzjoni ta’ x’inhi curtilage u x’riedu jifhmu biha l-partijiet meta fin 1968 huma ghamlu l-kuntratt. l-kliem tal-konvenzjoni ghandu ikun dak mehud fis-sens li ghandu fiz-zmien li sar il-kuntratt.

Il-Qorti trid tinterpreta dak li kellhom f’mohhom il-partijiet kif kienet il-ligi dak iz-zmien u mhux dak li tghid xi ligi llum. Il-konvenuti ritrattandi ma jistghux jippretendu li l-Qorti tapplika policies tal-Awtorita ta’ l-Ippjanar li hargu fit 2000 u 2005 meta l-ftehim bejn il-partijiet sar fin 1968 . Dawn il-policies mhux bil-fors jirrispekkjaw l-intenzjoni tal-

partijiet dwar il-ftehim tas-subenfitewsi, u l-Qorti trid toqghod biss fuq dak li jiftehemu l-partijiiet. Il-permessi li tohrog l-awtorita johrogu minghajr pregudizzju ghal drittijiet ta' terzi u l-konvenuti ritrattandi ma jistghux jippretendu li dawn il-policies jiehdu precedenza fuq il-ftehim bejn il-partijiet jew li jbiddlu l-ftehim bejn il-partijiet.

Ir-rikorrenti jippretendu li d-*Development Control Policies* kienu l-ligi li l-Qorti messha applikat ghall-kaz u li l-Qorti tal-Appell naqset li tapplika l-imsemmija ligijiet.

Ghall-finijiet tal-artikolu 881(e) tal-Kap 12, biex jitqies li sentenza tkun applikat il-ligi hazin huwa mehtieg li jirrizulta ksur ta' ligi cara u espressa li, minnha nnifisha, ma taghtix lok ghal interpretazzjoni. Ghalhekk, meta fis-sentenza l-Qorti tinterpreta liema ligi kienet tapplika ghall-kaz u tghaddi biex tapplikaha, in-nuqqas ta' applikazzjoni ta' xi ligi ohra li xi parti fil-kawza thoss li messha giet applikata minflok, ma jgibx b'daqshekk li s-sentenza tkun applikat il-ligi hazin. Dan ifisser li l-Qorti tkun ghamlet ezercizzju tal-ghazla tal-ligi li fid-diskrezzjoni ta' gudizzju moghti lilha, thoss li kienet tapplika ghall-kaz li kellha quddiemha. Fil-kaz partikolari, l-Qorti qieset li d-disposizzjonijiet tal-Kodici Civili dwar it-tifsir tal-patti kuntrattwali kellha tkun il-ligi applikabbili, u mhux ligi ohra li, kif gja nghad, lanqas biss kienet ghadha tezisti meta sari l-kuntratt bejn il-partijiet.

L-applikazzjoni mill-Qorti tal-Ligi tal-Kuntratti biex tfisser klawsola f'kuntratt u fil-kuntest li dik il-klawsola kienet saret ma tista' qatt titqies bhala l-applikazzjoni tal-ligi hazina ghall-fatti tal-kaz.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad it-talba tar-rikkorrenti
Bl-ispejjez kontra taghhom

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------