MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-30 ta' April, 2009

Appell Civili Numru. 1344/1995/1

John u Maria konjugi Collison

v.

Direttur tal-Ufficcju Kongunt u Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza tal-konvenuti Direttur tal-Ufficcju Kongunt u tal-Kummissarju tal-Artijiet minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-24 ta'

Ottubru 2006, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-

"Il-Qorti

"Rat l-Att tac-citazzjoni mressaq fit-3 ta' Ottubru, 1995, li bih u għar-ragunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li l-Qorti tiddikjara li huma għandhom il-pussess tal-art madwar l-art indikata bin-numri mitejn u tmienja u tmenin (288) u mitejn u disgħa u tmenin (298), Triq Etna, l-Mellieħa (fuq liema art huma għandhom b'titolu ta' enfitewsi l-fond bl-isem ta' "Villa Sunset Beach"), mit-tramuntana sal-irdum u mill-punent sal-irdum; u għalhekk tordna lill-imħarrkin Direttur tal-Ufficcju Kongunt u lill-Kummissarju tal-Artijiet jew min minnhom, biex jersqu fuq l-att nutarili li bih jingħata għarfien lit-titolu tal-atturi; talbu wkoll li l-Qorti tiffissa l-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili meħtieg, billi taħtar nutar pubbliku u wkoll kuraturi biex jidhru għal min jonqos li jattendi dak inhar tal-pubblikazzjoni;

"Rat in-Nota tal-Eccezzjonijiet imressqa mill-imħarrkin fis-16 ta' Frar, 1996, li biha laqgħu għall-azzjoni attrici billi, preliminarjament, qalu li din ma kinitx tiswa għaliex saret bi ksur tal-Artikolu 460 tal-Kodici tal-Procedura civili. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talba attrici ma tista' tintlaqa' qatt minħabba li l-art li dwarha l-atturi qegħdin jitolbu l-għarfien hija art li tinsab wara u fil-genb tal-post tagħhom u din ma tista' qatt tikkwalifika bħala l-"forefront" li jissemma fil-kuntratt ta' enfitewsi tagħhom. Minbarra dan, jisħqu li l-art mertu tal-każ u x-xagħri ta' wara l-villa tal-atturi ilhom bosta snin jintużaw mill-pubbliku għar-rikrejazzjoni;

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija azzjoni għal għarfien ta' jedd fuq art li tmiss ma' gid li l-atturi jgawdu b'titolu ta' enfitewsi. Huma jgħidu li dan l-għarfien kien maħsub f'kitba privata li kienet saret mad-direttarju fi żmien qabel ma huma xtraw il-villa tagħhom, meta l-art kienet ingħatat b'cens lill-awturi tagħhom. Għamlu żmien twil jiktbu lill-awtoritajiet biex

jagħtu l-għarfien tagħhom għall-art ta' madwar il-villa skond kif miftiehem fl-imsemmija kitba. Iżda l-awtoritajiet naqsu li jersqu għall-kuntratt jew jagħtu l-għarfien li jridu l-atturi;

"Illi l-imħarrkin qegħdin jgħidu li m'għandhom l-ebda obbligu li jagħtu l-għarfien lill-atturi għaliex l-art in kwestjoni ma tistax titqies li hija dik li għaliha kienet tirreferi l-kitba u, minbarra dan, dik l-art ilha żmien twil tintuża mill-pubbliku bħala mogħdija u għal skop ta' rikrejazzjoni;

"Illi l-fatti li joħorgu mill-atti tal-kawża juru li fi Frar tal-1980 l-atturi kisbu mingħand Margaret Gaerty u binha Ronald, il-villa (li dak iż-żmien kien jisimha "Villa Jimoses") mibnija fuq plot numru mitejn u tmienja u tmenin (288) formanti parti mill-Mellieha Heights Estate (drabi oħra magħrufa bħala Vista Estates Mellieħa), bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Din il-villa u l-art u l-benefikati l-oħrajn li jagħmlu minnha, kienu suggetti għar-rata tagħhom ta' ħamsa u sebgħin lira Maltija (Lm 75) cens annwu u temporanju li jagħlaq fis-sena 2076, u li dak iż-żmien tal-kuntratt kien għadu jitħallas lill-Kurja Arciveskovili bħala direttarja. Magħdud mal-imsemmi bejgħ, kien hemm ukoll medda art – li hija l-mertu ta' din il-kawża – li dak iż-żmien kienet "on lease to the villa being transferred" u dan skond abbozz ta' ftehim (draft agreement) li kien sar f'Settembru tal-1966 bejn Monsinjur Edward Coleiro u s-sinjuri Pratt u Bailey, b'dan tal-aħħar ikun l-awtur tal-bejjiegħa li mingħandhom l-atturi xtraw l-imsemmija villa. F'April tal-1990, il-Kurja kienet qabbdet lill-Perit Arkitett Joseph Ellul Vincenti biex ikejjel l-art u jħejji "site plan". L-atturi ħallsu regolarment ic-cens kemm dwar il-villa (Lm 75) u kif ukoll dwar il-medda tal-art (Lm 5) bejn l-1980 u l-1993. Mill-1994, dak il-ħlas kien isir u jigi accettat mill-Ufficcju Kongunt;

"Illi l-medda ta' art mertu ta' din il-kawża tmiss mal-plot numru 288 mill-grieg it-tramuntana sal-punent u tibqa' twassal sa tarf l-irdum u għandha kejl ta' qrib erbat elef u ħames mitt metru kwadru (4,500 m2). Fl-1992, l-atturi ressqu applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex

itellgħu ħajt ta’ konfini m’ogħla sitt (6) filati madwar il-medda tal-art. Dik l-applikazzjoni ma ntlaqgħetx għaliex l-art kienet taqa’ lil hinn minn żona tal-iżvilupp. Matul l-1994, l-atturi ressqu applikazzjoni oħra biex itellgħu ħajt “rustiku” madwar l-art, liema talba wkoll ma ntlaqgħetx, u l-appell minn dik id-deċiżjoni ma ntlaqax lanqas;

“Illi fi Frar tal-1993, l-Ufficcju Djocesan tal-Amministrazzjoni tal-Kurja Arciveskovili kienet għarrfet lill-attur li huwa seta’ jgħaddi biex itella’ l-ħajt tal-ilqugħ madwar il-medda tal-art mertu tal-każ. Ftit taż-żmien wara, u bħala riżultat tal-ftehim li kien intlaħaq bejn il-Gvern Malti u s-Santa Sede dwar it-trasferiment ta’ art li l-Knisja kellha f’Malta, il-medda ta’ art in kwestjoni għaddiet għand il-Gvern ta’ Malta, u kienet taqa’ taħt is-setgħat tal-Uffieeju Kongunt.

“Billi sa dak iż-żmien l-ilqugħ ma kienx għadu nbena, l-atturi kitbu bosta drabi lill-Kummissarju mħarrek biex jikkonfermalu li huwa jagħraf lill-atturi bħala l-utilisti tal-villa u tal-medda art. Il-Kummissarju tal-Artijiet wiegeb xi xhur wara billi, mingħajr ma ippronuncja ruħu dwar it-talba li saritlu, irrefera lill-atturi lill-Ufficcju Kongunt. Dan, min-naħa tiegħu, għarraf lill-atturi li ma kellhom jibnu l-ebda benefikati fuq l-art in kwestjoni li kienet art tal-Gvern;

“Illi f’Mejju tal-1994, l-atturi kienu ressqu talba għall-ħrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni kontra John Grima u Francis u Victor aħwa Fenech, biex iżommuhom milli jgħaddu minn fuq dik l-art. It-talba ma ntlaqgħetx. Iżda f’Dicembru tal-1994, l-atturi bagħtu jgħarrfu lill-Ufficcju Kongunt li kien fi ħsiebhom jibnu l-ilqugħ u jikkonvertu l-art fi gnien bħala parti mill-ambjent tal-villa tagħhom, u, b’riferenza għall-abbozz tal-ftehim tal-1966, fissru wkoll li kienu qegħdin jinqdew bl-għażla li jagħlqu dik l-art u li kienu għalhekk qegħdin jaccettaw ukoll żieda fir-rata ta’ c-cens li kellhom iħallsu lid-direttarju (jigifieri d-Dipartiment tal-Artijiet). F’Marzu tal-1995, huma bagħtu l-ħlas miżjud tac-cens kif kienu fissru, imma l-Ufficcju Kongunt bagħtilhom lura dak il-ħlas u talabhom iħallsu biss ir-rata tac-cens mhux miżjuda. L-atturi iddepożitaw is-somma taħt l-awtorita`

tal-Qorti f'Awissu tal-1995. Il-kawża nfetħet f'Ottubru tal-1995;

"Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ jidher li l-kwestjoni ewlenija tirrigwarda s-siwi u l-effetti tal-kitba li saret bejn is-sid tal-art padrun dirett u l-awtur tal-bejjiegħa tal-atturi fl-1966 dwar il-jedd li jagħżlu li jtellgħu ilqugħ mal-medda tal-art biswit l-art li fuqha nbniet il-villa li xtraw l-atturi erbatax-il sena wara;

"Illi l-atturi jagħmluha cara li huma għamlu minn kollox biex jimplimentaw il-ftehim dwar il-medda art in kwestjoni. Ressqu provi dokumentali li juru li, għall-anqas sal-1994, il-padrun dirett originali (jigifieri l-Kurja Arciveskovili) ma kellu l-ebda oggezzjoni li l-atturi jtellgħu l-ilqugħ u li jgibu fis-seħħ il-ftehim imfisser fil-kitba tal-1966 imbasta jitħarsu l-kundizzjonijiet ta' dak il-ftehim u bl-effett taż-żieda fir-rata ta' cens li l-atturi jkunu jridu jibdew iħallsu lid-direttarju attwali;

"Illi l-imħarrkin, madankollu, jqanqlu l-kwestjoni li dak il-ftehim ma jorbothomx u m'humiex obbligati jagħrfu lill-atturi f'dak il-jedd. Jidher li din il-kontestazzjoni tmur lil hinn minn dak li l-imħarrkin ecceepew fil-bidu tal-każ. Dan jingħad għaliex, fil-bidu, l-eccezzjoni kienet fis-sens li l-ftehim kien jitkellem dwar "forefront", filwaqt li l-art li l-atturi jridu jtellgħu l-ilqugħ madwarha ma kinitx tinsab quddiem il-villa tagħhom, imma fuq wara. Bħala fatt, il-Qorti jirriżultalha li l-medda ta' art ma tinsabx quddiem il-villa tal-atturi, imma fuq il-genb u n-naħat ta' wara tagħha.

"Dwar din il-pożizzjoni, l-imħarrkin ressqu wkoll provi ta' opinjonijiet mogħtija minn partijiet li kellhom interess fil-każ, fosthom xi girien tal-atturi. Jidher ukoll li l-imħarrkin qanqlu dubji dwar ir-raguni għaliex il-ftehim tal-1966 ma jsemmi l-ebda kejl tal-medda ta' art in kwestjoni u għaliex l-ewwel tentativ li sar biex jigi stabilit xi kejl tal-art kien bosta snin wara l-kuntratt. Minbarra dan, igibu l-argument li l-kelma wżata fil-kuntratti kienet "*forecourt*" u mhux "forefront". Il-ftehim ta' Settembru tal-1966 juża biss il-kelma "forefront";

“Illi fi stadju ulterjuri, l-imħarrkin issottomettew li dik il-kitba, ukoll jekk kienet tirreferi tassew għall-medda ta’ art li tibqa’ sejra sal-irdum, kienet madankollu waqgħet u tilfet l-effetti kollha tagħha għaliex l-atturi kienu ħallew ħafna żmien jgħaddi qabel ma qatgħuha li riedu jimplimentaw il-jedd tal-għażla tagħhom. Fost l-argumenti li jressqu hemm dak li l-insinwa tal-kuntratt tal-għotja ta’ enfitewsi ma ssemmi xejn dwar il-fatt li Monsinjur Coleiro kien deher fuq dak il-kuntratt u tenna l-ftehim li kien intlaħaq ma’ Bailey u Pratt. Argument ieħor imressaq mill-imħarrkin huwa fis-sens li l-ftehim tal-1966 ma kienx aktar minn “abbozz” u li kien mehmuż mal-kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika bħala semplici dokument mal-kuntratt;

“Illi l-kwestjoni, fil-qofol tagħha, hija jekk l-atturi humiex tassew l-utilisti tal-medda ta’ art mertu tal-każ, jew jekk id-Dipartiment tal-Artijiet jistax jgħid li dik l-art ma tistax tkun meħuda jew approprijata minn interessi privati;

“Illi dwar dan, l-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet xehed li għalkemm l-art setgħet kienet tal-Knisja, fuq parti minnha kien jgħaddi passagg li kien jintuża mis-servizzi militari u li, fl-1965, għadda f’idejn il-Gvern ta’ Malta;

“Illi, min-naħa tiegħu, il-Perit tekniku mqabbad mill-Qorti, wasal għall-fehma (u dan wara li għamel stħarrig tekniku b’reqqa kbira) li l-medda tal-art li dwarha ressqu l-kawża l-atturi hija dik kif imfissra mill-Perit Ellul Vincenti fl-1990.

“Din il-qagħda teknika meta kien imressaq mill-imħarrkin b’xhud tagħhom in eskussjoni;

“Illi fil-fehma tal-Qorti l-argument ewlieni huwa li l-art mertu tal-każ kienet, fiż-żmien li nħolqot il-koncessjoni enfitewtika, art li tappartjeni lill-Knisja. Fi kliem ieħor, bħalma l-Kurja kellha l-jedd, fl-1966, li tagħti b’cens l-art li fuqha nbniet il-villa tal-atturi, daqstant ieħor jidher li kellha l-jedd li tintrabat mal-enfitewti biex tirregola l-użu li seta’ jsir mill-medda ta’ art bejn l-imsemmija art fabbrikabbli u s-sies.

“Jidher li l-ftehim li sar f’Settembru tal-1966 bejn il-mibki Monsinjur Coleiro u s-sinjuri Bailey u Pratt, kien jimmira biex il-veduta tal-utilisti mil-villa tagħhom għal barra fil-bogħod ma tinsatar bl-ebda mod, u biex dik il-medda art ma titħalliex żdingata u biex l-utilisti u l-aventi kawża tagħhom jindukraw dik l-art u ma jħalluhiex titgħarraq u lanqas iħallu lil terzi jgħaddu minn fuqha. Implicitament, meta sar il-ftehim bejn il-Gvern u l-Kurja Arciveskovili dwar it-trasferiment ta’ art (u ta’ dik il-medda art u tal-qasam ta’ vilel fil-Qortin tal-Mellieħa) dan kien ifisser li l-Gvern għaraf il-jedd li sa dak iż-żmien il-Kurja kellha fuq l-imsemmija art. Dan l-għarfien, fil-fehma tal-Qorti, jgib miegħu ukoll ir-ratifika ta’ kulma kienet għamlet il-Kurja dwar dik l-art sakemm kienet għadha s-sid tagħha.

“Din il-fehma tissaħħaħ aktar fil-każ tal-gid f’idejn l-atturi minħabba li, b’effett minn dak inhar li sar it-trasferiment favur il-Gvern ta’ Malta, ic-cens li l-atturi kienu jħallsu qabel lill-Kurja Arciveskovili (u dan kemm rigward il-parti fejn hija mibnija l-villa u kif ukoll dwar il-medda ta’ art mertu tal-kawża) gie accettat u saħansitra mitlub mill-Ufficcju Kongunt, li huwa s-successur tal-Kurja dwar dik l-art;

“Illi l-Qorti ma tistax taqbel mas-sottomissjonijiet tal-imħarrkin li l-imsemmi ftehim tal-1966 huwa biss u semplicement “abbozz”. Fil-fehma tal-Qorti l-ftehim kien wieħed kompletat tant li Bailey u Pratt bdew minnufih iħallsu konsiderazzjoni (imqar jekk waħda nominali) u dawn, min-naħa tagħhom, kienu minnufih obbligati li ma jagħmlux certi affarijiet fuq l-imsemmija medda ta’ art b’effett mill-bidu ta’ dak il-ftehim. Kemm hu hekk, il-ftehim kien jaħseb biex joħloq servitu`` kontra l-koncedent (jigifieri l-Kurja) biex ma jsir l-ebda bini fuq dik il-medda li kellha tibqa’ tagħmel parti mill-gid tal-koncedent. Min-naħa tagħhom, il-koncessjonarji Bailey u Pratt intrabtu li ma jużawx dik il-medda art la għal skopijiet kummerejali u lanqas għal użu personali u li jżommuha fi stat tajjeb ta’ ndafa u jassikuraw li jżommu lil terzi milli jużawha. Il-koneessjonarji tħallew jirregolaw it-twettiq tal-ftehim u ntrabtu li jekk kemm-il darba jużaw xi bicca mill-art, kienu

jsiru passibbli għal żieda fir-rata ta' cens ta' ħamsin centeżmu (Lm 0.50) kull qasba kwadra;

"Illi, madankollu, stabilit li l-ftehim kien seħħ u beda jitwettaq minnufih, hawnhekk tqum il-kwestjoni dwar x'inhi n-natura vera tiegħu. Huwa wegħda ta' trasferiment ta' jedd fuq ħaga immobbli? Huwa ftehim ta' kirja b'opzjoni għal trasferiment f'enfitewsi jew titolu rejali ieħor ? F'każ bħal dan, liema huma r-regoli li jħarsu l-effetti u d-durata tiegħu? Dawn il-mistoqsijiet ma joqogħdux għal twegiba ħafifa u dan jitnissel kollu mill-fatt innifsu tal-informalita` li biha saret il-kitba ta' Settembru, 1966, u għall-imprecizjoni tat-terminologija wżata minn min iffirmah. Min-naħa l-oħra, meta sar il-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika tal-art li fuqha kellha tinbena l-villa, l-imsemmi ftehim kien inkorporat fl-att nutarili relattiv. Dan il-ftehim baqa' jissemma fil-kuntratti kollha (għalkemm ir-riferenza kienet għal "lease"), magħdud dak li bih l-atturi kisbu l-villa mingħand Margaret Gaerty u binha Ronald;

"Illi, min-naħa l-oħra, huwa minnu wkoll li l-ligi trid li t-titolu li bih jigi mnissel servitu`` irid jidher minn att pubbliku biex ikun jiswa, u li dak il-jedd jibda jgħodd biss fil-konfront tat-terzi minn dak inhar li l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku. Is-servitu`jiet predjali huma meqjusa bħala gid immobbli. U s-servitu`` li biha wieħed jintrabat li ma jibnix fuq ħwejāu hija servitu`` predjali negattiva.

"L-istess ħaga tingħad għar-rigward tal-ħolqien ta' titolu ta' enfitewsi;

"Illi jidher ukoll li l-atturi jagħrfu dan il-fatt. Kemm hu hekk, huma qegħdin jitolbu wkoll (fit-tieni talba tagħhom) li jsir l-att pubbliku relattiv biex jirratifika darba għal dejjem dak il-ftehim privat tal-1966. Din it-talba tixhed ukoll li l-atturi jafu li l-kitba privata waħedha ma tagħtihomx il-jedd li huma jippretendu li għandhom fuq il-medda art mertu tal-każ;

"Illi meta wieħed jgħarbel b'reqqa l-ħsieb tal-komparenti fuq l-imsemmija kitba, joħrog li bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-medda ta' art kienet qegħda tingħata lil Bailey u

lil Pratt bħala enfitewsi. Kienet tikkonsisti fi ftehim li bih id-direttarju ntrabat li ma jibnix benefikati fuq dik l-art u l-istess rabta ttieħdet minn Bailey u Pratt, għalihom u għal dawk li warajhom kellhom jidħlu fic-cens tal-vilel rispettivi tagħhom. It-tismija tal-enfitewsi f'dik il-kitba kienet riferenza għall-koncessjoni li kienet ingħatat b'att pubbliku rigwardanti l-parti tal-art li kellha tinbena f'villa u mhux għal xi parti mill-medda tal-art li dwarha saret din il-kawża. U kien biss f'każ li Bailey jew Pratt jiksru l-ftehim (billi jużaw dik il-medda art għal skopijiet kummerejali jew personali) li, bħala sanzjoni, kienu jitqiesu li ħadu b'enfitewsi dik l-istess art b'rata ta' cens determinata;

"Illi għar-ragunijiet li ssemmew qabel, dan il-fatt ma jista' qatt waħdu jnissel titolu ta' enfitewsi, ukoll jekk il-ħlas nominali kien magħmul jikkorrispondi mat-tul taż-żmien tal-koncessjoni enfitewtika dwar il-villa. Fuq kollox, sallum, l-atturi ma użaw qatt l-imsemmija medda art u kulma talbu biex jagħmlu fuq dik l-art dejjem kien miċħud. Jirriżulta biss li kien ittella' xi ħajt madwar l-art li tneħħa minn jew fuq direttiva tal-awtoritajiet kompetenti. Għalhekk, il-fatt li l-ftehim daħal fis-seħħ sa mill-bidu u kien implimentat bil-ħlas (u l-accettazzjoni tal-ħlas) mill-partijiet, ma jwassalx, fil-fehma tal-Qorti, għall-ħolqien ta' jedd eżegwibbli ta' enfitewsi favur l-atturi fuq dik il-medda ta' art;

"Illi, madankollu, ħadd ma jista' jiċħad li huma kellhom u għad għandhom xi għamla ta' pussess fuq l-art in kwestjoni. Dan il-pussess huwa wieħed kemm fiżiku (ukoll jekk mhux esklussiv) u kif ukoll legali. Tali pussess ma sarx bil-moħbi u lanqas kontra r-rieda tad-direttarju. Kien ukoll pussess kontinwu għal medda ta' snin. Dan jingħad mhux biss għall-fatt li l-atturi jħallsu xi forma ta' korrispettiv għal dak il-pussess, imma għaliex id-direttarju nnifsu għal certu tul ta' żmien kien jagħraf dak il-pussess b'mod espress. Minbarra dan, dak il-pussess baqa' jigi magħruf u msemmi fid-diversi trasferimenti b'atti pubblici li bihom l-art li fuqha nbniet il-villa għaddiet minn id għal oħra sa ma waslet f'idejn l-atturi;

"Illi għalhekk, il-Qorti ssib li taqbel mas-sottomissjoni magħmula mill-għaref difensur tal-atturi fis-sens li l-eżistenza waħedha taż-żamma jew tal-pussess min-naħa tal-atturi fuq l-imsemmija medda ta' art hija biżżejjed biex issejjes l-ewwel talba tagħhom, imqar jekk tali żamma ma twassalx għall-ħolqien ta' titolu ta' enfitewsi. Għalhekk, l-ewwel talba tal-atturi sejra tintlaqa', suggett għall-kwalifika li sejra tissemma aktar 'il quddiem;

"Illi kif ingħad, madankollu, it-tieni talba u t-talbiet l-oħrajn marbutin magħha, m'humiex il-konsekwenza logika u guridika tal-ewwel talba. Fi kliem ieħor, il-fatt waħdu li tintlaqa' l-ewwel talba (mibnija fuq il-pussess fattwali) ma jnissilx il-jedd favur l-atturi li jitqiesu li għandhom dik l-art b'enfitewsi bħalma għandhom b'titolu fuq il-parti fejn hemm mibnija l-villa tagħhom. L-atturi ma seħħilhomx juru kif l-imħarrkin jistgħu jigu obbligati jagħrfu l-jedd tagħhom ta' enfitewsi fuq l-imsemmija medda ta' art.

"Għall-kuntrarju, kull tentativ tal-istess atturi li bih talbu lill-imħarrkin dan l-għarfien kien jixhed li l-atturi nfushom kienu jemmnu li ma kellhomx jedd jobbligaw la lill-Ufficcju Kongunt u lanqas lid-Dipartiment tal-Artijiet biex jagħtuhom dik l-art b'cens permezz ta' kuntratt. Għalhekk, it-tieni talba u dawk li joħorgu minnha m'humiex sejrin jintlaqgħu;

"Illi jifdal li ssir kunsiderazzjoni oħra. Din tirrigwarda l-pożizzjoni u l-kejl tal-medda tal-art li l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom bis-saħħa tal-kitba privata ta' Settembru tal-1966. Kif ingħad qabel, inħoloq dubju mill-imħarrkin dwar jekk l-art imsemmija fil-kitba hijiex l-istess art li dwarha l-atturi ressqu din il-kawża. Dan id-dubju tnissel minn żewg cirkostanzi: l-ewwel waħda hi li l-kitba ma ssemmi bl-ebda mod la l-irjieħ u lanqas il-kejl tal-"forefront", it-tieni waħda hi li, meta saret il-kitba, mhux biss ma kinitx għadha nbniet il-parti tal-art li kienet ingħatat b'cens (u li b'riferenza għaliha l-medda ta' art in kwestjoni kellha titqies bħala l-"forefront") imma jidher li dik il-medda ta' art kellha tkun tmiss ma' toroq li kienu progettati u li, fil-fatt, ma saru qatt għaliex għaddew minn

bnadi oħra. Minħabba f'hekk, l-imħarrkin jisħqu li l-eżistenza u s-siwi tal-ftehim jaqgħu għal kollox;

"Illi l-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Jidher li meta Monsinjur Coleiro u s-sinjuri Bailey u Pratt resqu għall-ftehim, kienu jafu li l-art in kwestjoni kienet dik li tmiss mal-art li huma kienu sejrin jieħdu b'eens biex jibnu l-vilel rispettivi tagħhom fuqha, u liema art kienet tibqa' sejra lejn is-sies. Dan kien wieħed mill-għanijiet ewlenin tal-kitba, jigifieri biex jiggarantixxi li l-enfitewti ma jsib xejn li jostrilhom il-vista minn fuq dak is-sies. Fi kliem ieħor, ladarba l-art fejn kellha tinbena l-villa kienet determinate sewwa fil-kuntratt pubbliku ta' koncessjoni b'enfitewsi, l-estensjoni logika tal-art li dwarha saret il-kitba f'Settembru tal-1966 kienet għalhekk twassal biex turi għal liema parti mill-irdum il-partijiet kienu qegħdin jirreferu. Hawnhekk, il-Qorti jidhrilha li għandha toqgħod fuq il-fehma u l-konklużjoni milħuqa mill-perit tekniku li, min-naħa tiegħu, bena din il-fehma fuq konsiderazzjonijiet oħrajn teknici li wieħed jista' joqgħod fuqhom, għalkemm l-imħarrkin jippruvaw jiskreditawhom b'qawwa;

"Illi lanqas ma jiswa l-argument tal-imħarrkin li l-kejl u l-bixra tal-medda art saret minn Perit arkitett fuq suggeriment ex parte u bla ebda rabta preciża ma' xi ftehim li jorbot. Daqstant ieħor ma jiswiex l-argument li dan l-eżercizzju sar fi żmien (fl-1990) meta l-Gvern u l-Knisja kienu għaddejjin f'taħdidiet u negozjati għat-trasferiment tal-art lill-Gvern. Sa dak inhar li sar is-survey mill-Perit Ellul Vincenti fl-1990, id-direttarju kienet il-Knisja ta' Malta u dwar dik l-art kienet għadha intitolata li teżercita kull jedd ta' direttarja. Fuq kollox, il-mandat mogħti lill-imsemmi perit arkitett kien bil-barka tal-awtoritajiet ekkleżjastici li kellhom il-jedd ta' padrun dirett fuq dik l-art. Għalhekk, ma jista' jinxteħet l-ebda dell fuq is-siwi ta' dak li sar;

"Illi minn dawk il-kostatazzjonijiet teknici, il-perit arkitett seħħlu joħrog kemm il-kejl u kif ukoll l-irbit tal-irjieħ tal-imsemmija medda art;

"Illi madankollu l-atturi jidher li qegħdin jitolbu li l-art li dwarha jingħarfu bħala pussessuri tkun tgħodd magħha wkoll dik biswit il-plot numru mitejn u disgħa u tmenin (289). Tali talba m'hijiex mistħoqqa. F'dan ir-rigward, l-imħarrkin għandhom ragun jgħidu li l-atturi qegħdin iressqu pretensjonijiet fuq art li l-ftehim ma kien jaħseb qatt li jagħtihom jew lill-awturi tagħhom. Dan jingħad għaliex il-kitba ta' Settembru tal-1966 kienet tirreferi għażżewg plottijiet ta' art li kienu sejrin jingħataw lil-Bailey (awtur remot tal-atturi) u lil Pratt, u t-tnejn li huma kienu obbligati u awtorizzati li jżommu r-rispettivi "forefront" skond dak il-ftehim. Huwa evidenti wkoll li dak il-ftehim ried li jorbot il-medda tal-"forefront" b'riferenza għall-porzjon ta' art li kien sejjer jingħata lill-komparenti b'cens biex fuqha jibnu r-rispettivi vilel tagħhom. Minbarra dan, il-kejl li wasal għalih il-perit Ellul Vincenti u l-pjanta li silet minn tali kejl jagħmluha cara li l-medda ta' art li l-atturi jistgħu jippretendu l-pussess tagħhom fuqha tintrabat mal-konfini tal-art li fuqha nbniet il-villa tagħhom u ma tistax tmur lil hinn minn hekk;

"Illi għalhekk, meta l-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tal-atturi se' tkun qegħda tqis li l-medda ta' art li għaliha dik it-talba tirreferi trid tkun dik marbuta mal-plot mitejn u tmienja u tmenin (288) u mhux ukoll dik li tigi wara l-plot numru mitejn u disgħa u tmenin (289);

"Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qegħda taqta' u tiddeciedi l-kawża billi:

"Tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom il-medda ta' art limitatament madwar il-plot numru mitejn u tmienja u tmenin (288) fejn għandhom mibnija l-villa tagħhom bl-isem ta' "Villa Sunset Beach", fi Triq l-Etna, Mellieħa, u dan kif tmiss mill-punent u mit-tramuntana mal-imsemmija plot sal-irdum;

"Tichad it-talbiet l-oħrajn attrici billi mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt.

"U tordna li l-ispejjeż tal-kawża jigu sopportati mill-partijiet skond ir-rispettiv rebħ u telf."

<u>IR-RIKORS TAL-APPELL TAL-KONVENUTI DIRETTUR TAL-UFFICCJU KONGUNT U L-KUMMISSARJU TAL-ARTIJIET</u>

2. Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel grad moghtija fl-24 ta’ Ottubru 2006, u interponew appell minnha. In succint l-aggravji taghhom huma s-segwenti:

i) Jibda biex jinghad li l-aggravju tal-konvenuti appellanti huwa limitat ghal dik il-parti fejn l-ewwel Qorti laqghet l-ewwel talba tal-atturi appellati, limitatament, billi ddecidiet li l-atturi ghandhom fil-pussess taghhom il-medda ta’ art li hija madwar il-plot numru 288;

ii) Skond il-konvenuti appellanti, l-ewwel Qorti strahet fuq numru ta’ konsiderazzjonijiet li wassluha ghal konkluzjonijiet zbaljati. L-ewwel konsiderazzjoni zbaljata kienet li l-ewwel Qorti ma tat l-ebda piz lis-sottomissjoni tal-konvenuti appellanti li l-kuntratt ta’ akkwist originali tas-17 ta’ Settembru 1966, kien sar ma’ Fredrick Bailey u ma’ Lesley John Pratt u li l-atturi appellati qatt ma esebew kuntratti biex juru li huma l-*aventi causa* ta’ dawn iz-zewg persuni. L-atturi appellati qatt ma spjegaw kif il-konjugi Gaerty kienu ssuccedew fid-drittijiet ta’ Pratt u Bailey fid-“draft agreement” tal-1966. Il-konvenuti appellanti jsostnu li din il-konnessjoni ma saritx mill-atturi appellati u li l-ewwel Qorti lanqas biss ma kkonsidrat dan il-punt.

iii) Fatt sinjifikanti iehor li ma giex apprezzat mill-ewwel Qorti, skond il-konvenuti appellanti, huwa li fl-ebda kuntratt ezibit mill-atturi appellati ma kien hemm il-qisien tal-*“forefronts”* jew tal-*“forecourt”*, u li ma kien hemm l-ebda pjanta jew deskrizzjoni illi taghti indikazzjoni cara ghal liema art qed issir referenza. Il-konvenuti appellanti jikkontendu li ghalhekk dak li kien null minhabba nuqqas ta’ deskrizzjoni fl-1966 ma jistax jigi sanat billi fis-sena 1990 jigi mqabbad perit li johrog b’numru ta’ kongetturi biex jasal ghal deskrizzjoni konkreta.

iv) Il-konvenuti appellanti jirrilevaw ukoll li l-ewwel Qorti naqset milli taghti piz lis-segwenti fatti:

1. Illi mill-villa ghal art *de quo* ma hemm l-ebda access hlief hajt fuq in-naha ta’ wara tal-villa;

2. Illi fil-pjan originali, it-toroq kellhom jghaddu minn fejn hemm illum in-naha ta’ wara tal-villa u ghalhekk skond il-konvenuti appellanti dan igib fid-dubju d-deskrizzjoni tal-*forecourt* li nghatat mill-Monsinjur Coleiro fil-1994.

3. Illi l-pjanta JC3 annessa mal-kuntratt tas-17 ta’ Settembru 1996, fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, apparti li ma taghmel ebda referenza ghal *forefronts*, ma’ tistax tintuza biex jigi dedott fejn hu l-*forefront* stante li t-toroq godda progettati li kienu moghtija bhala l-konfini tal-proprjeta` ma gewx maghmula kif progettati.

4. Il-konflitt illi hemm bejn il-pjanta maghmula mill-Perit Ellul Vincenti u mmarkat bhala Dok. JC7 u l-pjanta maghmula mill-istess perit fl-applikazzjoni tieghu ghan-nom tal-atturi ghal kostruzzjoni ta’ “boundary wall” mmarkat bhala Dok. CG5.

v) Illi l-konvenuti appellanti jghidu li l-akbar aggravju taghhom huwa kif l-ewwel Qorti addottat cekament ir-rapport tal-perit tekniku, meta l-konkluzjonijiet f’dan ir-rapport kienu bbazati fuq suppozizzjonijiet u konsiderazzjonijiet vagi, u huma nieqsa minn kull certezza.

vi) Il-konvenuti appellanti jsostnu wkoll li s-servitu` li hija msemmija fid-*“draft agreement”* qatt ma giet ikkostitwita jew insinwata u li ghalhekk ma jistax jinghad li l-atturi appellati jgawdu xi servitu` fuq l-art illi huma qeghdin jindikaw illi hija l-*forefront* imsemmija fil-kuntratt tal-1966.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-konvenuti appellanti qeghdin jitolbu sabiex tigi riformata s-sentenza appellata billi filwaqt illi tirrevokaha in kwantu laqghet it-talba tal-atturi

meta ddikjarat li l-atturi ghandhom fil-pussess taghhom il-medda ta' art limitatament madwar il-plot 288, Mellieha Heights, Mellieha, tichad din l-istess talba u tikkonfermaha ghall-kumplament.

IR-RISPOSTA TAL-ATTURI APPELLATI, IL-KONJUGI COLLINSON

3. L-appellati jsostnu li l-konvenuti appellanti qeghdin jinjoraw l-fatti bazici u determinanti tal-kwistjoni. L-ewwelnett, illi sa Gunju 1992, is-sidien tal-art in kwistjoni kienu l-Kapitolu tal-Katidral ta' Malta, u li sa mill-1966 'l quddiem dejjem ircevew is-somma ta' tmenin Liri Maltin (Lm80) fis-sena, konsistenti f'cens ta' hamsa u sebghin Liri Maltin (Lm75) u hlas ghall-pussess tal-medda ta' art *de quo* ta' hames Liri Maltin (Lm5), minghand l-utilisti tal-plot numru 288, skond il-kuntratt fl-atti tan-nutar Dottor George Bonello Du Puis u l-ftehim anness ma' l-istess att. L-atturi appellati jsostnu li sal-24 ta' Gunju 1994, l-Ufficcju Kongunt baqa' jircievi minghand l-appellati dan il-hlas, u li ghalhekk il-Gvern ta' Malta kien irrikonoxxa li l-appellati kellhom pussess ta' din il-medda art u gharafhom bhala detenturi taghha.

It-tieni nett, din il-medda ta' art li ghaliha kien isir hlas ta' Lm5 fis-sena, kienet giet specifikata u delineata bil-konfini taghha mis-sidien, il-Kapitolu tal-Kattidral, permezz tal-Perit Ellul Vincenti, li kien inkarigat espressament mill-Kapitolu, kif jidher mill-pjanta datata 20 ta' April 1990, Dok. APP.2. Dawn il-konfini kienu wkoll ikkonfermati mis-Segretarju Amministrattiv tal-Kapitolu Reverendu Monsinjur Innocenz Borg u mill-ex-kap tal-Amministrazzjoni tal-Kapitolu, Reverendu Monsinjur Edward Coleiro.

Ghaldaqsant l-atturi appellati talbu illi tigi konfermata s-sentenza appellata.

FATTI MERTU TAL-KAWZA

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji tal-konvenuti appellanti, din il-Qorti thoss li jkun opportun illi

taghti sfond fil-qasir tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni. Illi:

i) Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, datat 17 ta' Settembru 1966, Vista Estates Limited kienu bieghu lil Fredrick Bailey, is-subenfitewsi temporanja ghal perijodu ta' mija u ghaxar snin ta' plot 288, li tifforma parti mit-territorju maghruf bhala "Il-Kortin ta' Santa Maria", il-faccata bil-kejl ta' mija tlieta u sebghin pied (173ft) fuq triq gdida u tul ta' hamsa u sebghin pied (75ft), arja ta' mitejn u wiehed u erbghin punt hamsa u disghin qasab kwadri (245.95 sq. canes), bil-konfini mill-lvant ma' proprjeta` ta' Vista Estates Limited, u minn nahat l-ohra ma' toroq godda progettati.

ii) Illi f'dan l-istess kuntratt deher ukoll il-Monsinjur Coleiro u ddikjara s-segwenti (fol. 27):

"The aforesaid Monsignor Coleiro nomine and grantee agree to abide by the agreement and terms set out in the attached document AAB"

iii) F'dan l-istess kuntratt gie anness ukoll Dok. AB, a fol 28 tal-process, fejn jinghad:
"Inoltre il ricorrente chiede riverentemente che i patti contenuti nella scrittura annessa siano incorporati nell'atto di riconoscimento e che il mandatario del Rev.mo Cap. sia autorizzato a contrattare con gli esponenti Pratt e Bailey i patti contenuti nella scrittura annessa e a liberarli dalla solidarieta` e dalla indivisibilita`."

iv) Din l-iskrittura annessa u mmarkata Dok. AAB, huwa l-ftehim bejn il-Kapitolu tal-Katidral ta' Malta u s-sub-enfitewti Pratt u Bailey, rigward il-*"forefronts"* tal-plots 288 u 289. Dan il-ftehim jghid fost ohrajn hekk:

"On the other hand the said Pratt and Bailey will not utilize the said forefronts. In consideration of such servitude the said Messrs Pratt and Bailey will pay five pounds per annum for the first fifty years and ten pounds per annum for the remaining period of seventy years for each plot or forefront…

"The maintenance of the said forefronts will be the responsibility of the said Messrs Pratt and Bailey and in consequence of this the public is debarred from entering or in any way using the said forefronts…

"Messrs Pratt and Bailey and possible other holders of emphyteusis are likewise debarred from making any use commercial or even personal of this forefront. In fact if they make any such use of it this forefront will immediately be considered as having passed to them in emphyteusis for the remaining period at the rate of ten shillings per square cane …"

v) Permezz ta' kuntratt fl-Atti tal-istess Nutar Dottor George Bonello Du Puis, datat 14 ta' Gunju 1973, Bailey u Pratt bieghu lil Geoffrey Charles Watting, "Villa Jimoses", mibnija fuq plot 288, konfinanti mill-Punent u minn nofsinhar ma' toroq godda u mill-lvant ma' proprjeta` ta' Pratt u mit-tramuntana ma' proprjeta` tal-Kapitolu tal-Katidral ta' Malta. Hawn mhuwiex indikat l-ebda kejl tal-proprjeta` izda aktar 'il quddiem hemm illi:

"… with all the rights and appurtenances, including the lease of the forecourt from the Cathedral Chapter."

vi) Permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino, datat 12 ta' Settembru 1978, Watting biegh lil Gaerty, "Villa Jimoses", mibnija fuq plot 288, konfinanti mill-Punent u minn Nofsinhar ma' toroq godda, mill-lvant ma' proprjeta` ta' Pratt u mit-tramuntata ma' proprjeta` tal-Kapitolu tal-Katidral ta' Malta. Anke f'dan il-kaz ma gie indikat l-ebda kejl tal-proprjeta` izda hemm imnizzel illi *"… with all the rights and appurtenances including the lease of the forecourt from the Cathedral Church."*

vii) L-appellat Collinson xtara permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-14 ta' Frar 1980, minghand Gaerty, "Villa Jimoses", konfinanti minn nofsinhar u mill-Punent ma' toroq, mill-lvant ma' proprjeta` ta' Sciolette u mit-tramuntana ma' proprjeta` tal-Katidral ta' Malta; bl-istess mod bhalma hemm fil-kuntratti l-ohra, hawn ukoll

hemm illi *" … with all the rights and appurtenances including the lease of the forecourt from the Cathedral Church."*

viii) Wara li xtraw l-appellati Collinson, il-Kurja kienet inkarigat lil Perit Joseph Ellul Vincenti biex jaghmel pjanta ta' din l-art. Il-Kurja kienet indikatlu din l-art fuq *"rough sketch"* u waqt ix-xiehda tieghu, a fol. 117 tal-process, il-perit jghid li l-Kurja dejjem qaltlu li kellu jara "sax-xifer tal-irdum". Il-pjanta li l-perit hejja hija ezibita kemm a fol. 33 tal-process u kemm ukoll a fol. 230;

ix) Fl-4 ta' Mejju 1994, l-atturi appellati, kienu pprezentaw mandat ta' inibizzjoni, numru 883/94, kontra John Grima u Francis u Victor ahwa Fenech, ghaliex dawn kienu qeghdin jghaddu minn fuq din l-art mertu tal-kawza; izda dan il-mandat ta' inibizzjoni kien gie michud.

x) Fis-16 ta' Novembru 1994, saret dikjarazzjoni da parti tas-Segretarju Amministrattiv tal-Kurja, li tinsab a fol. 44 tal-process, li fiha b'referenza ghall-attur jinghad li, *" He also holds on lease the forecourts of said Villa Plot 288 but measurements are not included in original concession."* Dan gie kkonfermat ukoll minn dikjarazzjoni ohra li ghamel il-Monsinjur Coleiro f'Dok O, a fol. 45 tal-process;

xi) Fil-frattemp, permezz ta' ittra indirizzata lil Kurja, l-atturi kienu qeghdin jitolbu permess sabiex jaghmlu "fence" madwar din l-art, biex il-pubbliku ma jkunx jista' jaccedi ghal din il-"*forefront*", u l-Kurja kienet tat il-permess taghha. Meta l-Gvern ta' Malta, in konsegwenza tal-Ftehim li kien sar mas-Santa Sede, huwa kien sar proprjetarju tal-maggiorparti tal-artijiet tal-Knisja, l-atturi kienu kitbu lill-Kummissarju tal-Artijiet ghall-fini ta' konferma li huma enfitewti tal-art mertu ta' din il-kawza.

xii) Minbarra dan, fis-26 ta' April 1994, l-atturi kienu applikaw lill- Awtorita` tal-Ippjanar sabiex jerigu hajt mat-tul *"along front garden and along property boundary"*. Dan il-permess pero` gie rifjutat mill-Awtorita` ghar-raguni li *"Since Commissioner of Lands declares land is not*

owed by applicant." Ghal din l-applikazzjoni kienet saret oggezzjoni wkoll min-naha ta John Grima.

xiii) In segwitu ghal dawn il-fatti suesposti, infethet il-kawza in ezami min-naha tal-atturi appellati.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

5. L-aggravju tal-konvenuti appellanti huwa iccentrat fuq il-fatt li l-ewwel Qorti ma kellhiex tasal ghall-konkluzjoni li l-atturi ghandhom il-pussess tal-art madwar plot 288 surreferita u dan billi strahet fuq numru ta' konsiderazzjonijiet li skond huma kienu zbaljati. L-ewwel konsiderazzoni zbaljata, skond il-konvenuti appellanti, kienet li l-ewwel Qorti ma tat ebda piz lis-sottomissjonijiet taghhom li l-kuntratt ta' akkwist originali tas-17 ta' Settembru 1966 kien sar ma' Fredrick Bailey u ma' Lesley John Pratt u illi l-atturi appellati ma esibewx kuntratti sabiex juru li huma l-*aventi causa* ta' dawn it-tnejn min-nies. Il-konvenuti appellanti jkomplu jissottomettu li l-uniku kuntratt ta' provenjenza li gie esibit mill-atturi huwa dak tal-14 ta' Frar 1980 u li f'dan il-kuntratt jissemma' li l-atturi xtraw minghand Margaret u Ronald Gaerty. Il-konvenuti appellanti jikkontendu li qatt ma gie spjegat kif l-imsemmija Margaret u Ronald Gaerty kienu ssuccedew fid-drittijiet ta' Pratt u Bailey fil-ftehim tal-1966.

Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni tal-konvenuti appellanti. Fil-fehma taghha mill-provi li gew ezibiti quddiem l-ewwel Qorti, l-atturi appellati rnexxilhom jippruvaw li huma l-*aventi causa* ta' Fredrick Bailey u Lesley John Pratt, u gie ppruvat ukoll li Margaret u Ronald Gaerty kienu effettivament issuccedew fid-drittijiet ta' Pratt u Bailey rigward il-ftehim tal-1966. Il-kuntratt ta' akkwist originali fl-Atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis datat 17 ta' Settembru 1966, huwa ezibit a fol. 15 tal-process. In forza ta' dana l-att, is-socjeta` Vista Estates Limited kienet bieghet lil Fredrick Bailey, plot bin-numru 288. F'dan il-kuntratt hemm specifikat ukoll li: *"The aforesaid Monsignor Coleiro nomine and grantee agree to abide by the agreement and terms set out in the attached document "AAB".* Meta mbaghad issir referenza ghal dan

id-dokument, issib il-ftehim li qed jigi attakkat mill-konvenuti appellanti. Sussegwentement, permezz ta' kuntratt iehor fl-Atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis datat 14 ta' Gunju 1973, Fredrick Bailey kien biegh lil Geoffrey Charles Watting, "Villa Jimoses", mibnija fuq plot 288. F'dan il-kuntratt, ezibit a' fol. 325 tal-process, hemm ddikjarat li l-bejgh ta' din il-villa qeghda tigi mibjugha *"… with all rights and appurtenances, including the lease of the forecourt from the Cathedral Chapter."* Wara, permezz ta' kuntratt sussegwenti fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 12 ta' Settembru 1978, Geoffrey Charles Watting biegh lil Ronald Gaerty, "Villa Jimoses", mibnija fuq plot 288. F'dan il-kuntratt li huwa ezibit a fol. 332 tal-process, hemm dikjarat ghal darb'ohra li din il-villa qeghda tigi mibjugha *"… with all rights and appurtenances, including the lease of the forecourt from the Cathedral Chapter."* Fl-ahharnett, hemm il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, datat 14 ta' Frar 1980, fejn Ronald Gaerty biegh lil John Alfred Collinson, "Villa Jimoses", mibnija fuq plot 288. Anke f'dan il-kuntratt, li huwa ezibit a fol. 9 tal-process, hemm ddikjarat li l-villa qeghda tinbiegh *"… with all rights and appurtenances, including the lease of the forecourt from the Cathedral Chapter."*

Tenut kont ta' din is-sensiela ta' atti kontrattwali fuq imsemmija, din il-Qorti, ma' tistax tifhem dan l-aggravju tal-konvenuti appellanti, ghaliex minbarra l-fatt li l-provenjenza kollha giet ampjament ppruvata, kienu l-istess konvenuti appellanti li esebew il-kuntratti fejn Bailey biegh lil Watting u Watting biegh lil Gaerty. Ghaldaqstant din il-parti tal-aggravju ma tirrizultax u qeghda tigi michuda.

6. It-tieni apprezzament hazin li ghamlet l-ewwel Qorti, skond il-konvenuti appellanti, huwa li fl-ebda wiehed mill-kuntratti prezenti ma kien hemm indikazzjoni cara tal-qisien jew ghal liema artijiet kienu qed jirreferu fir-rigward ta' "*forecourt*" jew "*forefronts*". Dawn il-qisien dehru biss wara hafna snin, meta nghataw mill-perit li gie inkarigat mill-Kurja biex jaghmel "survey" tal-arja in kwistjoni. Ghalhekk il-konvenuti appellanti qeghdin jikkontendu li la

l-ftehim tal-1966 ma kienx fih deskrizzjoni specifika tal-art, l-istess ftehim kien null u ma setax jigi ssanat fl-1990. Il-konvenuti appellanti jsostnu li stante l-fatt li fil-kuntratti redatti min-Nutar George Bonello Du Puis l-art in kwistjoni tinsab deskritta u riferita sempliciment bhala "leased to the villa" u ma ssirx aktar riferenza ghall-ftehim tal-1966, dan kien ifisser li l-partijiet ma kienux iqisu dan il-ftehim bhala wiehed li baqa' vinkolanti.

Rigward il-fatt tal-qisien u deskrizzjoni tal-art u l-validita` tal-ftehim, l-ewwel Qorti, ghamlet referenza kemm ghall-pjanta li kienet giet maghmula mill-Perit Ellul Vincenti, inkarigat mill-Kurja sabiex jiehu l-qisien ta' din l-art, u kemm ghal dikjarazzjoni li kien ghamel is-Segretarju Amministrattiv tal-Kurja fejn kien iddikjara, b'riferenza anke ghal din il-pjanta, kemm kien il-kejl. L-ewwel Qorti f'dan ir-rigward irriteniet,
"Illi l-medda ta' art mertu ta' din il-kawza tmiss mal-plot numru 288 mill-Grigal, mit-Tramuntana sal-Punent u tibqa' twassal sa tarf l-irdum u ghandha kejl ta' qrib erbat elef u hames mitt metru kwadru (4,500 sm)."

Jirrizulta li dawn il-qisien fir-rigward tal-art, gew imbaghad ikkonfermati wkoll fir-rapport tal-perit gudizzjarju nominat mill-ewwel Qorti. Bil-maqlub ta' dak li gie asserit mill-konvenuti appellanti jidher ukoll bic-car li din il-konsiderazzjoni li qeghdin jaghmlu f'dan l-aggravju l-konvenuti appellanti giet debitament trattata mill-ewwel Qorti, u difatti l-istess Qorti qalet hekk:
"Illi lanqas ma jiswa l-argument tal-imharrkin li l-kejl u l-bixra tal-medda art saret minn perit arkitett fuq suggeriment "ex parte" u bla ebda rabta preciza ma' xi ftehim li jorbot. Daqstant iehor ma jiswiex l-argument li dan l-ezercizzju sar fi zmien (fl-1990) meta l-Gvern u l-Knisja kienu ghaddejin f'tahdidiet u negozjati ghat-trasferiment tal-art lill-Gvern. Sa dak inhar li sar is-*survey* mill-Perit Ellul Vincenti fl-1990, id-direttarju kienet il-Knisja ta' Malta u dwar dik l-art kienet ghadha intitolata li tezercita kull jedd ta' direttarja. Fuq kollox, il-mandat moghti lill-imsemmi perit arkitett kien bil-barka tal-awtoritajiet ekklezjastici li kellhom il-jedd ta' padrun dirett

fuq dik l-art. Ghalhekk, ma jistax jinxtehet l-ebda dell fuq is-siwi ta' dak li sar;"

7. Din il-Qorti wara li regghet rat l-atti tal-kawza u hadet kont tas-sottomissjonijiet tal-partijiet qeghda taqbel mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti. Fl-ewwel lok fid-dikjarazzjoni maghmula mis-Segretarju Amminstrattiv tal-Kurja fis-16 ta' Novembru 1994 (a fol. 44 tal-process), oltre li fiha hemm specifikat il-fatt li l-atturi appellati ghandhom il-lokazzjoni tal-"*forecourts*", tnizzel anke fiha illi l-konfini tas-sit in kwistjoni mit-Tramuntana u mill-Punent huma t-tarf tal-irdum. Jissemma' mill-gdid li il-fatt li l-Kurja kienet l-padrun dirett ta' din l-art sakemm kien sar it-trasferiment tal-artijiet lill-Gvern ta' Malta. Ghalhekk meta s-sid qieghed espressament jiddikjara dawn il-konfini x'inhuma, din tammonta ghal prova li m'ghandhiex tigi skartata facilment.

Minbarra dan, jirrizulta wkoll li fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi appellati, il-konfini huma indikati bhala li huma is-segwenti – *"Bounded on the South by the said road, on the East by property of Irene Sciollet and on the North and West by the cliff edges."*

Dan kollu gie anke kkonfermat mill-Perit Tekniku Fredrick Doublet li kkonkluda li l-*forefront* ta' plot 288, hija proprju dik indikata mill-Perit Ellul Vincenti fil-pjanta Doc. JC7 u li ghandha arja superficjali ta' 4496.2 metri kwadri.

8. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li il-konvenuti appellanti fl-ebda mument ma rnexxilhom jippruvaw li minbarra l-fatt li issa saru s-sidien diretti ta' din il-bicca art, min-naha l-ohra l-atturi appellati m'ghandhom l-ebda jedd fuq din l-art. L-uniku tentattiv li sar da parti taghhom taht dana l-aspett kien, meta saret referenza ghal passagg li jghaddi minn fuq l-art mertu tal-kawza. Filwaqt li l-konvenuti appellanti ghamlu referenza ghal kuntratt fl-Atti tan-Nutar Micallef tal-5 ta' Settembru 1904, fejn jghidu li din l-art kienet giet akkwistata mis-servizzi b'titolu ta' cens perpetwu, liema art giet moghtija lill-Gvern ta' Malta fit-22 ta' Settembru 1965, dawn il-kuntratti ma gew ezibiti qatt mill-konvenuti appellanti u ghalhekk ma rnexxilhomx jippruvaw dak li

huma allegaw rigward din l-art u dan il-passagg li ghaddej fuqu.

Ghaldaqstant fir-rigward tal-allegazzjoni tal-konvenuti appellanti li d-deskrizzjoni u l-qisien tal-art in kwistjoni hija biss spekulazzjoni da parti tal-atturi appellati, din hija totalment infondata u ghalhekk qed tigi michuda.

9. Il-konvenuti appellanti f'din l-istess parti mill-aggravju qeghdin ukoll jikkontendu l-invalidita` tal-ftehim minhabba n-nuqqas ta' deskrizzjoni tal-art li ghaliha l-ftehim kien qed jigi redatt. Isostnu wkoll li, kif jghidu huma, dan l-abbozz ma kienx wiehed vinkolanti jew validu u li ghalhekk m'ghandux jghodd.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam ma' dan il-ftehim, tajjeb li jigi rrilevat illi l-ewwel Qorti rriteniet illi ma tistax taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti appellanti (li dan il-ftehim kien semplici abbozz), ghar-raguni li hawn si tratta ta' ftehim komplet. Tant huwa hekk li Bailey u Pratt kienu jhallsu konsiderazzjoni u li kienu obbligati li ma jaghmlux certi affarijiet fuq din il-medda ta' art mill-bidu tal-ftehim. Meta l-ewwel Qorti giet imbaghad sabiex tikkonsidra x'tip ta' ftehim kien dan, qalet hekk;

"Kienet tikkonsisti fi ftehim li bih id-direttarju ntrabat li ma jibnix benefikati fuq dik l-art u l-istess rabta ttiehdet minn Bailey u Pratt, ghalihom u ghal dawk li warajhom kellhom jidhlu fic-cens tal-villel rispettivi taghhom. … Ghalhekk, il-fatt li l-ftehim dahal fis-sehh sa mill-bidu u kien implimentat bil-hlas (u l-accetazzjoni tal-hlas) mill-partijiet, ma jwassalx, fil-fehma tal-Qorti, ghall-holqien ta' jedd ezegwibbli ta' enfitewsi favur l-atturi fuq dik il-medda ta' art;"

Qabel ma din il-Qorti tiddelibera dwar l-aggravju tal-konvenuti, dwar il-validita` o meno ta' dan il-ftehim u x'tip ta' ftehim kien dan, ikun utli li wiehed jaghti harsa lejn is-siltiet li jemergu minnu peress li jirrizulta kjarament x'kien qed jigi miftiehem:

- *"Draft Agreement forefronts Plots 288, 289."*

- *“The Cathedral Chapter of Malta will grant to … the right of servitude … not to construct …”*

- *“In consideration of such servitude the said Messrs … will pay five pounds per annum for the first fifty years and ten pounds per annum for the remaining period of seventy years …”*

- *“The maintenance of the said forefronts will be the responsibility of the said Messrs …”*

- *“Infact if they make any such use of it this forefront will immediately be considered as having passed to them in emphyteusis for the remaining period at the rate of ten shillings per square cane …”*

Minn dawn l-estratti ghandu jirrizulta sufficjentement li l-Katidral ta’ Malta, bhala sid, kienet ikkostitwit servitu` a favur tal-plots 288 u 289. Din is-servitu` ghadha tezisti jew spiccat? Skond l-artikolu 479(1) tal-Kodici Civili *“Servitù tispicca meta l-haga suggetta ghaliha tinsab fi stat tali li wiehed ma jistax izjed jinqeda biha”*. B’applikazzjoni ta’ dan l-artikolu l-istat tal-bicca art li qeghda tigi kkontestata bejn il-partijiet ma bidlitx l-istat taghha minn meta kien sar l-ftehim fil-1966. Illi ghalhekk kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Vittorio Fenech v. Giovanni Buttigieg** deciza fis-17 ta’ Mejju 1957:
"huwa lecitu, b'analogija mid-disposizzjoni tal-Art. 516 [illum 479(1)] tal-Kodici Civili, li jigi ritenut li l-imsemmi modus operandi jkollu jibqa' jsehh sakemm ikompli jippermani l-istat ta' fatt li gieghel lill-attur u lill-konvenut jaslu ghall-imsemmi ftehim ... B'ligi espressa, l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti in buona fede u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha tal-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi. Jinsab ukoll stabbilit li l-kuntratti ma jistghux jigu mhassra jekk mhux bil-kunsens tal-partijiet, jew ghall-ragunijiet permessi mil-ligi."

“Illi minbarra dan, huwa anke pacifikament akkolt fil-gurisprudenza taghna li "hu risaput universalment u

komunement f'dawn il-Gzejjer li, anke fil-kaz ta' raba bi qbiela, soltu jsir bejn id-diversi gabilloti ta' appezzamenti diversi ftehim li jirregola s-servizz ta' dan ir-raba ghal dak li jehtieg: per ezempju, moghdijiet bir-rigel, bil-karru jew bil-bhima, ... l-allokazzjoni tal-ilma mis-sienja komuni, il-mod kif dan ghandu jigi kondott jew devjat ghall-okkorrenza, u servizzi simili. Aktar ma jkun estiz ir-raba mqabbel lil diversi gabillotti, sija jekk ikun tal-Gvern jew tal-Mensa (ossija tal-Isqof jew tal-Knisja kif jinghad) jew, kif ukoll jinghad, "tas-Sinjur", aktar ikun kumplikati dawn is-servigi regolati b'dan il-ftehim, specjalment f'dawk li kienu jissejhu territorji tal-fewdi jew primogenituri. U kien ikun gwaj kbir kieku l-Qrati kellhom jiddiskonoxxu dan il-ftehim semplicement ghax il-gabillotti li jaghmluh ma humiex is-sidien tar-raba, bla ma tigi provvduta teorija legali li tissanzjonah u tipprotegih. Kien ghalhekk li l-Qrati Taghna minn zmien irrikonoxxew legalita` ta' ftehim simili." - **Antonio Bartolo v. Paolo Vella**, Appell Civili, 10 ta' Ottubru 1958 (**Vol. XLII P I p 471**)

Ghalhekk huwa gust dak li qalet l-ewwel Qorti li dan il-ftehim kien jahseb biex johloq servitu` kontra l-koncedent (jigifieri l-Kurja) biex ma jsir l-ebda bini fuq dik il-medda li kellha tibqa' taghmel parti mill-gid tal-koncedent.

Rilevat dan kollu, din il-Qorti qeghda tadotta il-konsiderazzjonijiet li ghamlet l-ewwel Qorti meta b'reqqa kbira analizzat il-portata ta' dan il-ftehim u fl-ahhar ikkonkludiet li,

"Illi, madankollu, ħadd ma jista' jiċħad li huma kellhom u għad għandhom xi għamla ta' pussess fuq l-art in kwestjoni. Dan il-pussess huwa wieħed kemm fiżiku (ukoll jekk mhux esklussiv) u kif ukoll legali. Tali pussess ma sarx bil-moħbi u lanqas kontra r-rieda tad-direttarju. Kien ukoll pussess kontinwu għal medda ta' snin. Dan jingħad mhux biss għall-fatt li l-atturi jħallsu xi forma ta' korrispettiv għal dak il-pussess, imma għaliex id-direttarju nnifsu għal certu tul ta' żmien kien jagħraf dak il-pussess b'mod espress. Minbarra dan, dak il-pussess baqa' jigi magħruf u msemmi fid-diversi trasferimenti b'atti pubblici li

bihom l-art li fuqha nbniet il-villa għaddiet minn id għal oħra sa ma waslet f'idejn l-atturi;"

10. Fit-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti naqset milli taghti piz lil erba' fatti. L-ewwel fatt huwa li mill-villa ma hemm l-ebda access ghall-art *de quo* hlief ghal hajt li hemm fuq in-naha ta' wara tal-villa. It-tieni fatt jirrigwarda t-toroq li kienu progettati u li originarjament dawn it-toroq kellhom jghaddu min-naha ta' wara tal-villa u li ghalhekk dan jgib fid-dubju d-deskrizzjoni li ghamel Monsinjur Coleiro tal-"*forecourt*". It-tielet fatt huwa li l-pjanta Doc. JC3 li hija annessa mal-kuntratt tas-17 ta' Settembru 1966, fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, apparti l-fatt li ma taghmel ebda referenza ghal "*forefronts*" ma tistax tintuza ghaliex it-toroq progettati moghtija bhala konfini tal-proprjeta` ma gewx maghmula kif progettati. Ir-raba' fatt huwa l-konflitt li hemm bejn il-pjanta tal-Perit Ellul Vincenti mmarkata bhala Dok. JC7 u l-pjanta maghmula mill-istess perit u mmarkata bhala Dok. CG5.

Rigward l-ewwel fatt, ossia li l-atturi appellati m'ghandhomx access dirett ghal l-art *de quo*, meta wiehed jaqra l-ftehim hemm illi filwaqt li l-pubbliku huwa eskluz milli jidhol f'din l-art, l-enfitewta tal-plots 288 u 289 huma responsabbli ghall-manutenzjoni tal-istess art. Hemm ukoll li anke l-enfitewti stess huma michuda milli jaghmlu uzu ta' din l-art, u li jekk jaghmlu uzu minnha mbaghad din l-art tghaddi ghandhom b'titolu ta' enfitewsi. Issa wiehed ghandu jiftakar li din il-kawza saret proprju sabiex l-atturi appellati jigu ddikjarati li huma l-possessuri ta' din l-art u ghalhekk il-fatt li huma m'ghandhomx access dirett huwa prova tal-fatt li sa issa huma kienu qed isegwu l-ftehim tal-1966 li bih ma setghux jaghmlu uzu tal-art.

It-tieni fatt ghandu x'jaqsam mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti appellanti dwar it-toroq progettati, jigifieri li originarjament dawn it-toroq kellhom jghaddu min-naha ta' wara tal-villa u li ghalhekk dan igib fid-dubju d-deskrizzjoni li ghamel Monsinjur Coleiro tal-"*forecourt*". Din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni ghaliex minbarra d-dikjarazzjoni tal-Monsinjur Coleiro, li bhala persuna

involuta direttament kellu l-konoxjenza shiha tal-kwistjoni u l-kredibilita` tieghu m'ghandhiex tigi attakkata, hemm ukoll dikjarazzjoni ohra li tirrigwarda din id-deskrizzjoni tal-"*forecourts*". B'dikjarazzjoni maghmula minn Monsinjur Innocenz Borg, li tinsab a fol. 44 tal-process, dan ukoll jiddikjara li l-villa tal-atturi appellati *"is bounded on North and West by the cliff edge"* u li l-"*forefront*" jew "*forecourt*", ghaliex hu juza z-zewg kelmiet, hija dik l-arja bejn il-villa tal-atturi u t-tarf tal-irdum.

It-tielet punt li huwa kkontestat mill-konvenuti appellanti jirrigwarda l-pjanta mmarkata bhala Dok. JC 3. Rigward dan, il-Qorti tirrimarka li minbarra l-fatt li din il-pjanta li kienet giet uzata mal-kuntratt ta' akkwist tal-1966, hija diga` ma tindikax fiha it-toroq li suppost kienu progettati, izda turi biss Triq Etna, hija l-istess pjanta li mbaghad ghamel il-Perit Ellul Vincenti meta gie mqabbad ghal dan l-iskop mill-Kapitolu tal-Katidral.

Dwar it-toroq progettati, din il-Qorti ma taqbilx ma' dak li qeghdin jghidu l-konvenuti appellanti li din il-pjanta m'hijiex valida ghas-semplici raguni li dawk it-toroq progettati li tindika fiha ma gewx maghmula. Il-plot tal-atturi appellati baqghet l-istess minkejja li ma gewx maghmula t-toroq progettati. Il-Qorti ma taqbilx lanqas mas-sottomissjoni fir-rigward tal-konfini li kienu nghataw ghall-plot 288 u li l-irdum ma kienx indikat bhala parti mill-konfini. Jekk wiehed jara l-kuntratt ta' akkwist tal-atturi appellati jsib li dan l-irdum fil-fatt huwa mmarkat bhala wiehed mill-konfini.

Ir-raba' punt li l-konvenuti appellati qeghdin jaghmlu f'dan l-aggravju huwa li hemm konflitt bejn il-pjanta maghmula mill-Perit Ellul Vincenti u mmarkata bhala Dok. JC7 u l-pjanta maghmula mill-istess perit u mmarkata bhala Dok. CG 5.

Din il-Qorti wara li rat dan iz-zewg pjanti tikkonsidra li ma jezistix fil-fatt dan il-konflitt daqshekk qawwi li qeghdin jikkontendu l-konvenuti appellanti. Wara li rat ukoll ir-rapport peritali, taqbel ukoll mal-perit tekniku li l-pjanta li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni hija dik immarkata

bhala Dok. JC7, li hija l-pjanta maghmula taht l-ordni tal-Kapitolu tal-Katidral li dak iz-zmien kien ghadu s-sid dirett.

11. Skond il-konvenuti appellanti l-akbar aggravju taghhom huwa li l-ewwel Qorti adottat cekament ir-rapport tekniku. Rigward din il-lanjanza ghandu jinghad li l-konvenuti appellanti kellhom, ibda biex, kull mezz sabiex jitolbu n-nomina ta' periti addizjonali la ma qablux mal-konkluzjonijiet tal-Perit Doublet. Fil-fatt ghalkemm huma ghamlu din it-talba fis-seduta ta' nhar il-25 ta' Gunju 2001 u l-ewwel Qorti kienet innominat lil AIC Albert Borg Costanzi, lil AIC Anton Valentino u lill-Perit David Pace, <u>l-istess konvenuti appellanti rrinunzjaw</u> ghall-istess nomina fis-seduta ta' nhar is-17 ta' Mejju 2002. Barra minn dan saret eskussjoni tal-ewwel periti gudizzjarju.

Ghaldaqstant huwa pjuttost inutli li il-konvenuti appellanti f'dana l-istadju jippruvaw jattakkaw ir-rapport tekniku. Minbarra dan jidher ukoll aktar minn evidenti, minn qari tal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti (sakemm il-konvenuti ma kienux qeghdin jaqraw xi sentenza ohra!) illi hi ma strahitx biss fuq dak li qal l-perit tekniku izda ghamlet diversi kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet taghha anke dwar il-fatti teknici li jissemmew fir-relazzjoni peritali.

12. Il-konvenuti appellanti qeghdin inoltre jikkkontestaw il-validita` tal-ftehim surreferit minhabba l-fatt li ma fihx deskrizzjoni specifika tal-art. F'dan ir-rigward ghandu l-ewwel nett jinghad li l-ligi ma tispecfikax li l-fondi dominanti u dawk servjenti ghandhom jigu specifikatament deskritti f'att intiz li jikkrea s-servitu`. Din il-Qorti, bhalma kkonsidrat tajjeb l-ewwel Qorti, m'ghandhiex dubju li l-bicca art servjenti hija dik li giet deskritta kemm mill-Perit Ellul Vincenti u kemm mill-Perit Doublet fir-rapport tekniku, u hija proprju dik il-bicca art li testendi mill-bicca ta' wara tal-villa mibnija fuq plot 288 sat-tarf tal-irdum.

Ghaldaqstant din il-Qorti qeghda tichad l-aggravju tal-konvenuti appellanti li dan ma kienx ftehim validu.

13. Il-hames aggravju tal-konvenuti appellanti huwa li minhabba l-fatt li l-ftehim qatt ma gie kkostitwit jew insinwat ghalhekk ma jistax jinghad li l-atturi appellati jgawdu xi servitu` fuq l-art indikata. Skond huma l-ftehim m'ghandux il-formalitajiet kollha necessarji biex jigi kkonsidrat bhala att pubbliku.

Rigward dan il-punt, din il-Qorti jidhrilha li ghalkemm it-titolu tad-dokument in kwistjoni gie msejjah "Draft Agreement", bhala fatt pero gie anness bhala dokument mal-kuntratt ta' akkwist tas-17 ta' Settembru 1966, li kien sar bejn Vista Estates Limited u Bailey. Ghalhekk dan il-ftehim ghandu jitqies li jifforma parti minn att pubbliku. Minhabba l-fatt li kif intqal aktar 'il fuq, meta ssir il-kostituzzjoni ta' servitu` ma hemmx bzonn li ssir id-deskrizzjoni tal-art, din il-Qorti ma taqbilx mas-sottomissjonijiet tal-konvenuti appellanti.

L-Artikolu 458 tal-Kodici Civili jipprovdi li gej,

"It-titolu li bih tigi mnissla servitù hu null jekk ma jidhirx minn att pubbliku; u jekk is-servitù tigi mnissla b'att *inter vivos*, din is-servitù ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skond l-Artikolu 330, fuq talba ta' wahda mill-partijiet interessati, jew tan-nutar li jkun ircieva l-att."

Minhabba l-fatt li din is-servitu` giet kostitwita f'dokument li gie anness u inkorporat ma' att pubbliku, ghalhekk din il-Qorti tikkonsidra li dan il-ftehim huwa validu. Kif tajjeb qalet l-ewwel Qorti, is-servitu` *non aedificandi*, kif inhuwa dan il-kaz, hija servitu` predjali. Din il-Qorti qeghda hawn tirreferi wkoll ghall-principji li gew enuncjati minn din l-istess Qorti (diversament komposta) fil-kawza fl-ismijiet **Philip Fenech et v. A & R Mercieca Limited**, deciza fit-22 ta' Mejju 2008, li fiha kien gie ritenut hekk:
"Dwar l-ewwel aggravju, dak li jiddistingwi servitu` minn semplici obbligazzjoni hija r-relazzjoni ta' dominazzjoni ta' proprjeta` fuq ohra fl-istess inhawi li jinholoq fl-ewwel kaz. Kif jghid il-Laurent ("Diritto Reale Delle Servitu`) "il carattere essenziale della servitu`" hija "che un onere viene imposto ad un fondo per l'uso e l'utilita` di un altro

fondo". Fil-kawza **Risiott v. Bajada**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-22 ta' Mejju, 1998, gie osservat li dak li jiddistingwi servitu` minn semplici regolament amministrattiv, hija c-cirkostanza ta' jekk dak ir-regolament igibx sitwazzjoni fejn jista' jigi identifikat fond dominanti u fond servjenti, u f'dik il-kawza l-Qorti ravvizat l-ezistenza ta' servitu` bil-fatt li r-regolament li impona limitazzjoni ta' zvilupp "holoq sitwazzjoni fejn kull bini fl-iskema huwa fl-istess hin fond dominanti u fond servjenti, ghax huwa soggett ghal-limitazzjoni dwar gholi izda fl-istess hin igawdi wkoll is-sevitu` li beni iehor ma jkunx oghla minnu".

– omissis –

"L-Artikolu 458 tal-Kodici Civili jiddisponi li servitu` mahluq b'titolu ma tibdiex issehh kwantu ghat-terzi qabel ma l-att jigi insinwat fir-Registru Pubbliku skond l-Artikolu 330. Is-subartikolu (2) ta' dan l-ahhar artikolu jghid li:

"(2) In-nota ghall-insinwa tal-att ghandu jkun fiha l-ismijiet tal-partijiet kif migjuba f'dak l-att, id-data u x-xorta tal-att, u tismija tal-haga li ghaliha l-att jirriferixxi skond id-disposizzjonijiet tal-att dwar ir-Registru Pubbliku, u ghandha tkun iffirmata min-nutar li jkun ircieva l-att."

"Ir-riferenza hija ghall-Att dwar ir-Registru Pubbliku, Kap. 56 tal-Ligijiet ta' Malta, li fl-Artikolu 7 u 8 jipprovdi hekk dwar id-dettalji li ghandha jkollha nota tal-insinwa:

"7. Fl-indikazzjoni ta' immobbli ghandhom jitharsu dawn ir-regoli:

"(a) fil-kaz ta' bini, hu bizzejjed li tkun imsemmija l-belt, rabat jew rahal, u t-triq fejn ikun qieghed, u n-numru li bih hu mmarkat: jekk il-bini ma jkollux numru u jkun qieghed fi triq li ma jkollhiex isem, fin-nota ghandu jkun hemm imsemmija din ic-cirkostanza u ghandu jkun hemm indikazzjoni ta' mill-anqas tlieta mill-irjieh tieghu;

“(b) fil-kaz ta’ raba, hu bizzejjed li jkun imsemmi r-rabat jew ir-rahal li gewwa l-limiti tieghu jkun qieghed, il-laqam tieghu, jekk ikollu, mill-anqas tlieta mill-irjieh tieghu, u kemm fih kejl, bejn wiehed u iehor.”

“8. (1) In-nota tal-insinwa ghandu jkun fiha l-isem tal-partijiet kif hu mehtieg ghall-indikazzjoni tad-debitur fl-iskrizzjonijiet ipotekarji, id-data u x-xorta tal-att, indikazzjoni tal-haga li ghaliha jirriferixxi l-att skond id-disposizzjoni tal-artikolu ta’ qabel dan, flimkien ma indikazzjoni tal-valur fil-kaz ta’ atti li fihom il-valur jista’ jkun determinat.”

“Issa f’dan il-kaz dawn ir-rekwiziti gew osservati. L-att li holoq is-servitu`, dak tas-27 ta’ Marzu, 1992, gie regolarment insinwat, u ghalkemm fin-nota tal-insinwa ma hemmx riferenza specifika ghas-servitu` in kwistjoni, sta ghall-akkwirent li jezamina dak l-att biex jara d-dettalji tieghu.

“Persuna li se takkwista proprjeta` m’ghandhiex tikkuntenta ruhha billi tara biss in-nota tal-insinwa li l-iskop taghha hu biex taghti avviz lit-terzi dwar il-fatt li jkun sar att ta’ trasferiment u tal-proprjeta` milquta bl-att registrat; il-kundizzjonijiet li jirregolaw dak it-trasferiment jew holqien ta’ dritt reali, u li jirrizultaw minn dak l-att, iridu, imbaghad, jigu mehuda u ezaminati mill-att innifsu.”

A bazi ta’ dawn l-istess principji, ma liema din il-Qorti hija konkordi, u li japplikaw *mutatis mutandis* ghal din il-kawza, dan il-ftehim huwa wiehed validu u kien ikkostitwixxa servitu` predjali *non aedificandi* a favur tal-utilisti tal-plots numru 288, u ghalhekk anke dan l-aggravju huwa michud.

14. Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

Il-kap tal-ispejjez in kwantu relativi ghall-ewwel istanza jibqghu invarjati minn kif iddecidiet dwarhom l-ewwel Qorti, filwaqt li l-ispejjez ta’ dan l-appell jithallsu interament mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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