MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tal-11 ta' Novembru, 2011

Appell Civili Numru. 930/1992/1

Edward Camilleri bhala segretarju u in rapprezentanza tas-socjeta` Aura Development Company Limited u b'digriet tat-12 ta' Lulju, 2002, Benjamin Rizzo gie nominat bhala stralcjarju tas-socjeta` attrici minflok l-attur Edward Camilleri

v.

Carmelo maghruf bhala Charles Vella u b'digriet tal-5 ta' Frar, 2004 Esther Vella giet nominata kuratur deputat biex tirraprezenta

**l-eredita` gjacenti ta' Carmelo maghruf bhala Charles Vella
li miet fil-mori tal-kawza**

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut minn sentenza li nghatat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-23 ta' Jannar 2009 li biha cahdet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u laqghet it-talbiet kollha tas-socjeta` attrici u ddikjarat li l-konvenut bena bi ksur tal-pattijiet kif kontenuti fil-kuntratt tas-27 ta' Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef u, inibixxiet lill-konvenut milli jissokta jibni jew iqabbad persuni ohra biex jissuktaw jibnu l-kostruzzjonijiet fuq il-plot numru 47, Qawra Coast Road, limiti ta' San Pawl il-Bahar u kkundannat lill-konvenut jiddemolixxi u jnehhi l-kostruzzjonijiet illegali li saru s'issa fuq l-istess plot 47 u dan fi zmien tlett xhur mid-data tas-sentenza u taht id-direzzjoni u s-supervizjoni ta' perit nominat minnha ghal dan l-iskop. Is-socjeta` attrici appellata giet awtorizzata sabiex in difett taghmel hi stess l-istess xoghol ta' demolizzjoni u tnehhija ta' materjal, dejjem taht id-direzzjoni u supervizjoni tal-perit nominat mill-Qorti u dan a spejjez tal-konvenut appellant.

2. Fic-citazzjoni taghha tal-10 ta' Ottubru 1991, is-socjeta` attrici appellata ghar-ragunijiet premessi fl-istess citazzjoni talbet li l-konvenut appellant:

1. Jigi inibit milli jissokta jibni jew iqabbad persuni ohra biex jissuktaw jibnu l-kostruzzjonijiet fuq l-imsemmi plot numru 47, Qawra Coast Road, limiti ta' San Pawl il-Bahar; u,

2. Jiddemolixxi u jnehhi l-kostruzzjonijiet illegali li saru s'issa fuq l-istess plot 47 fi zmien qasir u perentorju u dan taht id-direzzjoni ta' perit nominandi; u

3. Ghaliex in difett, is-socjeta` attrici m'ghandhiex tkun awtorizzata taghmel l-istess xoghol ta' demolizzjoni u

tnehhija ta’ materjal (dejjem taht is-sorveljanza tal-istess perit nominandi) a spejjez tal-konvenut/appellant.

3. Is-socjeta` attrici appellata talbet li tithallas l-ispejjez inkluzi tal-ittra interpellatorja tad-19 ta’ Settembru 1991 u tal-mandat ta’ inibizzjoni numru 3118/91 kontra l-konvenut li gie ngunt ghas-subizzjoni.

4. Is-socjeta` attrici appellata rrizervat kull azzjoni ohra spettanti lilha kontra l-konvenut appellant partikolarment talba ghar-rexxissjoni tal-koncessjoni sub-enfitewtika.

5. Is-socjeta` attrici appellata ppremettiet illi hi ghandha s-subdirett dominju perpetwu ta’ territorju maghruf bhala “Tal-Ibrag” fil-ponta tal-Qawra limiti ta’ San Pawl il-Bahar. Is-socjeta` attrici qasmet dan it-territorju f’diversi plots. Hija ttrasferiet s-sub-utile dominju perpetwu ta’ dawn il-plots lil terzi. Wiehed minn dawn il-plots, u cioe` n-numru sebgha u erbghin (47), kien gie trasferit lil certu John Cefai b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-27 ta’ Lulju 1965 (dokument A – ezebit fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 3118/91) u dan kif soggett ghal diversi pattijiet u kundizzjonijiet inkluz:-

“3. The grantee undertakes to build on the plot granted to him a fully detached dwelling to be used for residential purposes only and conforming in all respects with the nature and requirements of a residential estate. No building construction or alteration of any description shall be commenced without the approval of the Company, which shall also approve the external decoration of such dwelling, such approval not to be unreasonably withheld.”

u

“The grantee is precluded from building on the plot hereby transferred to him above the groundfloor or to a height greater than fifteen feet from street level, including parapets.”

6. Sussegwentement, b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-15 ta’ Novembru 1985 (Dok. B –

ezibit fl-atti tal-imsemmi mandat) il-konvenut Carmelo sive Charles Vella akkwista l-imsemmi plot numru 47, li dak iz-zmien kien gia` zviluppat u fuqu kien hemm mibni l-bungalow bl-isem “Azzurra” bl-anness garage, bla numru, f’Qawra Coast Road, limiti ta’ San Pawl il-Bahar u dan bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet.

7. Is-socjeta` attrici appellata ssoktat tippremetti li l-konvenut iddemolixxa l-imsemmi *bungalow*, li l-pjanti relattivi kienu gew approvati mis-socjeta` rikorrenti – (dokument C ezibit fl-atti tal-imsemmi mandat) u recentement beda jibni kostruzzjonijiet minghajr ma kellu pjanti approvati mis-socjeta` attrici u lanqas jistghu jigu approvati ghar-ragunijiet taht imsemmija.

8. Fid-dsatax (19) ta’ Settembru 1991 is-socjeta` attrici baghtet ittra lill-konvenut biex jottempera ruhu mal-pattijiet tal-kuntratt imsemmi Dok. A u biex ma jkomplix jibni. Wara din l-ittra l-konvenut mhux talli ma ottemperax ruhu, izda kompla l-kostruzzjoni b’ritmu hafna aktar mghaggel, b’dannu kbir ghas-socjeta` attrici u ghall-proprjetarji tal-plots l-ohrajn fil-vicinanza (Dokument D – ezebit fl-atti tal-imsemmi mandat).

9. Is-socjeta` attrici appellata sahqet li sofriet dannu kbir minhabba li l-kostruzzjoni li qed jibni l-konvenut mhux “*fully detached*” skont il-klawsola fuq citata u ser tkun hafna aktar gholi min hmistax-il pied mil-livell tat-triq, bi ksur tal-klawsola l-ohra fuq citata.

10. B’nota tal-14 ta’ Novembru 1991, il-konvenut Carmelo sive Charles Vella, illum decedut, eccepixxa:

“Illi in linea preliminari, dina l-Onorabbli Qorti mhux kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta’ din il-kawza kemm “ratione materiae” kif ukoll ghaliex il-konvenut mhux kummercjant.

“Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, l-atti pprezentati mill-attur *nomine* huma nulli stante li d-dikjarazzjoni mhux konformi mal-ligi.

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, ma hemmx prova li Edward Camilleri ghandu r-rapprezentanza tas-socjeta attrici u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost u in linea preliminari, l-attur nomine m' ghandux interess guridiku u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi liberat mid-domandi;

"Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost kemm il-premessi kif ukoll it-talbiet tal-attur nomine huma, fl-intier taghhom, minghajr bazi fil-fatt u fid-dritt u ghalhekk il-konvenut ghandu jigi liberat mid-domandi."

11. Il-konvenut ipprezenta eccezzjoni ulterjuri li qeghdha tigi citata fl-intier taghha:

"Illi l-kundizzjonijiet kuntrattwali li fuqhom qieghed jibbaza t-talba tieghu l-attur nomine m'ghadhomx inkolanti fuq l-eccipjent stante li l-attur nomine kiser l-obbligu reciproku tieghu li jimponi u jizgura l-osservanza ta kundizzjonijiet simili fil-konfront tal-artijiet kollha formanti parti mid-"development" in kwistjoni."[1]

12. Fis-sentenza taghha appellata, l-ewwel Qorti, wara li *inter alia* rriproduciet il-kontenut tac-citazzjoni promotorju tal-gudizzju u tal-eccezzjonijiet tal-konvenut/appellant, ghamlet il-konsiderazzjonijiet li ser jigu hawn taht riprodotti ghall-ahjar intendiment ta' dan l-Appell:

"Ikkonsidrat:

"Fic-citazzjoni s-socjeta attrici tippremetti li hi ghandha s-subdirett dominju perpetwu tat-territorju maghruf bhala "Tal-Ibrag" fil-ponta tal-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar u li dan it-terrtorju gie maqsum mill-istess socjeta attrici f'diversi plots sabiex dawn il-plots eventwalment jinbieghu lill terzi. Is-socjeta attrici in effett ittrasferiet s-sub utile dominju perpetwu ta' dawn il-plots lil terzi, fosthom il-plot 47, li gie trasferit lil certu John Cefai u dana b'kuntratt fl-

[1] A fol. 142 tal-process

atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tas-27 ta’ Lulju 1965 u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kontenuti fl-istess kuntratt. Fost dawn kien hemm il-kondizzjoni li l-akkwirent jobbliga ruhu li jibni fuq l-istess plot bini “fully detached” esklusivament ghar-residenza tieghu u li l-istess akkwirent ma setghax jibni gholi aktar minn hmistax (15) il-pied mill-livell tat-triq. Is-socjeta attrici tkompli tippremetti li sussegwentement il-konvenut akkwista l-imsemmi plot numru 47 bl-istess pattijiet u kondizzjonijiet u dana wara li l-istess plot kien gie zviluppat billi kien inbena fuqu “bungalow” b’garage anness. Il-pjanti relattivi ghall-imsemmi bungalow u garage anness kienu gew approvati mis-socjeta attrici. Is-socjeta attrici tkompli ssostni li l-konvenut iddemolixxa l-imsemmi bungalow u beda jibni kostruzzjoni minghajr ma kellu il-pjanti relattivi approvati mis-socjeta attrici. Is-socjeta attrici ssostni li l-istess pjanti ma jistghu qatt jigu approvati mis-socjeta attrici stante li l-konvenut qed jibni bini li mhux “fully detached” u ser ikun hafna aktar gholi min hmistax-il pied mil-livell tat-triq u dan bi ksur tal-imsemmija kondizzjonijiet kontenuti fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika. Skond is-socjeta attrici dan kollu hu ta’ dannu ghaliha.

“Fuq dawn il-premessi s-socjeta attrici qed titlob li jigi dikjarat li l-konvenut bena bi ksur tal-pattijiet tal-imsemmiu kuntratt tat-27 ta’ Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, u li l-istess konvenut jigi inibit milli jissokta jibni jew iqabbad persuni ohra biex jissuktaw jibnu l-bini indikat fuq il-plot in kwestjoni, u qed titlob li l-konvenut jigi ordnat jiddemolixxi u jnehhi l-kostruzzjonijiet illegali li saru s’issa fuq l-istess plot u in difett s-socjeta attrici tigi awtorizzata tghamel l-istess xogholijiet a spejjez tal-konvenut.

“Il-konvenut qed jeccepixxi preliminarjament li l-qorti fejn giet presentata din ic-citazzjoni mhux kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta’ din il-kawza. Din l-eccezzjoni giet deciza finalment bl-imsemmija sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell. Il-konvenut inoltre qed jeccepixxi li d-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni hi nulla peress li mhux konformi mal-ligi, li m’hemmx prova li Edward

Camilleri ghandu r-rapprezentanza tas-socjeta attrici u li l-attur nomine m' ghandux interess guridiku.

"Fid-dikjarazzjoni tieghu l-konvenut issottometta li hu mexa skond id-drittijiet tieghu u li ma kkawza ebda danni lis-socjeta attrici. Inoltre fl-istess dikjarazzjoni l-konvenut kompla jissottometti li l-proprjetarji tal-plots l-ohra fil-vicinanza mhumiex parti fil-kawza odjerna, li dawn l-istess proprjetarji l-ohra m'ghandhomx interess guridiku f'din il-kawza u li, fi kwalunkwe kazunkwe kaz, dawn l-istess proprjetarji ma gew bl-ebda mod pregudikati mill-konvenut. Finalment il-konvenut iddikjara li hu qieghed jagixxi ai termini tad-drittijiet tieghu u bl-ebda mod ma hu qieghed jikkawza danni lis-socjeta attrici.

"Il-konvenut eccepixxa ulterjorment li l-kundizzjonijiet kuntrattwali, li huma a bazi tat-talbiet attrici, m'ghadx ghadhom vinkolanti fuq l-konvenut stante li s-socjeta attrici naqset mill-obbligu reciproku li timponi u li tassigura l-osservanza ta kundizzjonijiet simili ghar-rigward ta' artijiet ohra formanti parti mill-istess territorju in kwistjoni.

"F'dawn il-proceduri gie nominat bhala perit tekniku l-AIC Frederick Doublet bil-fakoltajiet kollha soliti. L-imsemmi perit teniku fil-kors ta' dawn il-proceduri ppresenta u kkonferma bil-gurament ir-rapport tieghu. L-abbli perit tekniku, fl-imsemmi rapport tieghu, ghamel diversi konsiderazzjonmijiet u kostatazzjonijiet, fosthom li fit-territoju in kwestjoni hemm plots li huma mibnija gholi ta' sular, ohrajn mibnijin gholi ta' zewg (2) sulari, kif ukoll ohrajn li huma mibnijin sular u basement. Gie ukoll konstatat li hemm binjiet ohra li kienu qed jinbnew fuq tlett sulari. Inoltre l-perit tekniku ghamel diversi kostatazzjonijiet dwar il-post in kwestjoni li kien qed jibni l-konvenut u fost dawn il-kostatazzjonijiet gie rilevat li l-istess fond tal-konvenut hu mibni fuq zewg sulari. Inoltre l-perit tekniku rrileva li l-konvenut akkwista l-plot in kwestjoni bil-"pattijiet u kondizzjonijiet" kollha kif imposti mis-socjeta` attrici fil-koncessjoni enfitewtika originali rigwardanti l-istess plot numru 47 u cioe dawk il-kondizzjonijiet kif kontenuti fil-kuntratt tas-27 ta Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, fosthom il-

kondizzjonijiet specifikament indikati fil-premessi tac-citazzjoni tas-socjeta attrici u cioe' li l-pjanti tal-bini propost fuq l-istess plot kellhom jigu l-ewwel approvati mis-sopcjeta attrici, li l-bini kellu ikun "fully detached" u l-gholi tieghu ma setghax jissupera hmistax (15) il-pied mil-livell tat-triq.

"Minn dak li gie kostatat waqt l-accessi, l-istess perit tekniku kkonkluda li s-socjeta attrici hi gustifikata fl-ilmenti taghha stante li jirrizulta li l-konvenut bena iktar il-fuq minn sular wiehed, u inoltre jirrizulta li l-istess konvenut ma ottjenix l-approvazzjoni tas-socjeta attrici dwar il-bini li kien ser jtella fil-plot in kwestjoni.

"Il-perit tekniku ukoll ghamel certi konsiderazzjonijiet dwar it-tifsira tal-kliem "fully detached." Skond il-perit teknmiku dawn il-kliem ghandhom diversi tifsiriet u jistghu jfissru li l-binja minn imkien ma tkun tmiss mal-hitan divizorji tal-plot li fuqha hemm l-istess binja u inoltre d-distanzi tal-binja mill-hitan divizorji jew konfini jistghu ikunu ta' kwalunkwe' qisien. "F'dan ir-rigward ikkonsidra ukoll li ghal skopijiet ta' permessi tal-MEPA (Malta Environment and Planning Authority) dawn il-kliem ifissru binja maqtughha mill-hitan divizorji u l-boghod mill-istess hitan skond il-kondizzjonijiet imposti mill-istess Awtorita', li generalment tikkoncedi li jkun hemm garage ta' gholi massimu ta' 8 filati u li jestendi sal-hajt ta' wara tal-plot. In effett il-kuntratt in kwestjoni ma jghati ebda tifsira tal-kliem in kwestjoni. Mill-provi, pero', jidher li l-hsieb tas-socjeta attrici kien li t-territorju in kwestjoni jigi zviluppat b'mod uniformi u cioe' fl-ewwel ringiera kellhom jinbnew "bungalows" mentri ft-tieni ringiera l-binjiet kellhom ikunu fuq zewg sulari.

"Il-perit tekniku kompla jirrileva li fil-koncessjoni enfitewtika originali in kwestjoni ma hemmx specifikat il-kejl tad-"detachment" ghalkemm hemm specifikat li l-binja fuq il-plot in kwestjoni kellha tkun "fully detached." Ghalhekk, skond il-perit tekniku, tali "detachment seta kien anke centimetru boghod mill-hitan divizorji.

"Il-perit tekniku kkonkluda li a bazi tal-provi minnu migbura l-konvenut kiser l-imsemmija kondizzjonijiet imposti fil-

koncessjoni enfitewtika rigwardanti l-fatt li l-pjanti kollha, inkluzi dawk relattivi ghall-alterazzjonijiet, kellhom l-ewwel jigu approvati mis-socjeta attrici, u l-kondizzjoni rigwardanti l-gholi tal-bini. In effett lill-perit tekniku rrizultalu li l-konvenut kien qed jibni oghla minn hmistax (15) il-pied mil-livell tata-triq.

“Jigi rilevat li l-perit tekniku ma ttrattax l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut peress li, kif issottometta l-istess perit tekniku, tali eccezzjoni ulterjuri hi ta' natura legali.

“Il-Qorti esaminat bir-reqqa u funditus dan ir-rapport tal-perit tekniku. Tikkonkludi li taqbel mal-kostazzjonijiet u konsiderazzjonijiet li ghamel il-perit tekniku. Taqbel ukoll mal-konkluzjonijiet li wasal ghalihom l-istess perit tekniku. Ghalhekk dawn kollha qed jigu adottati u l-Qorti tghamillhom taghha. Ma jirrizulta xejn li jista jgieghel lill-Qorti tiskarta jew b’xi mod tvarja dawn l-istess konkluzjonijiet.

“Dwar l-imsemmija eccezzjoni ulterjuri tieghu, l-konvenut, f’nota ta’ osservazzjonijiet, ammetta li fil-kuntratt in kwestjoni ma hemmx espressament imsemmi li s-socjeta attrici kienet obbligata lejn il-konvenut li tzviluppa jew li tippermetti li l-izvilupp tat-territorju kollu in kwestjoni isir b’ordni preciz b'mod li l-izvilupp ikun ordinat u uniformi. Jirrizulta anke minn dak li gie rilevat mill-perit tekniku li in effett l-izvilupp tal-istess territorju ma sarx b’mod ordinat u uniformi tant li saru binjiet fil-plots formanti part tal-istess territorju li kienu jvarjaw fl-gholi taghhom. Jidher ghalhekk li l-akkwirenti tal-plots thallew jibnu kif deherilhom u mhux skond xi “policy” jew pjan tas-socjeta attrici. Permezz ta’din l-eccezzjoni ulterjuri l-konvenut jissottometti li ghalhekk jirrizulta li kienet is-socjeta attrici li fl-ewwel lok ma ghaditx ghal-allegat obbligu reciproku li kellha versu l-konvenut u konsegwentement il-konvenut ma kienx vinkolat li joqod ghall-obbligi tieghu fosthom li ma jibnix gholi ta’ akltar minn sular.

“Ghar-rigward tal-istess eccezzzjoni ulterjuri ghandu jigi rilevat li jirrizulta li l-konvenut effettivament ghazel li jinjora l-kondizzjonijiet imposti fil-koncessjoni enfitewtika originali.

Ma jistax jingthad b'certezza li l-konvenut ghazel li jghamel hekk in vista tal-fatt li t-territorju thalla li jigi zviluppat b'mod inordinat u mhux uniformi. Hu baziku li minn imkien ma jirrizulta li s-socjeta attrici obbligat ruhha reciprokament versu l-konvenut bil-mod kif qed jallega l-konvenut. Dan hu punt fundamentali u kardinali u konsegwentement minn imkien ma jirrizulta li kien hemm l-imsemmija obbligazzjoni allegata mill-konvenut u gravanti fuq is-socjeta attrici. Minhabba f'hekk l-eccezzjoni ulterjuri ma tista qatt tigi akkolta. Inoltre jigi rilevat li s-socjeta attrici imponiet kondizzjonijiet fil-koncessjoni enfitewtika in kwestjoni u ghandha kull dritt u interess li tassigura u tesigi li dawn il-kondizzjonijiet jigu osservati mill-enfitewta. Ma jirrizultax li dawn il-kondizzjonijiet gew hekk imposti in vista ta xi obbligu reciproku li gie assunt mill-istess socjeta attrici u dana versu l-enfitewta u cioe' vesu l-konvenut, li jidher li accetta l-istess kondizzjonijiet u ghalhekk il-konvenut hu tenut li josserva l-adempiment ta dawn il-kondizzjonijiet li, in effett, jeffettwaw it-tgawdija tal-plot in kwestjoni. Il-konvenut assuma dawn l-obbligi indipendentement minn xi kondizzjoni ohra li setghet giet imposta ghar-rigward ta xi plot iehor fl-istess territorju. Ghalhekk ma jirrizultax li kien hemm xi obbligu reciproku kif qed jissottometti l-konvenut.

"Kif gia rilevat l-eccezzjoni tal-inkompetenza giet definittivament deciza bl-imsemmija sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell. Dwar l-eccezzjonijiet l-ohra preliminari ghandu jinghad li li ma jirrizulta xejn irregolari fid-dikjarazzjoni tas-socjeta attrici annessa mac-citazzjoni. Inoltre mid-dokument "B" (fol.73) jirrizulta li Edward Camilleri gie debitament nominat u awtorizzat sabiex jidher f'dawn il-proceduri in rappresentanza tas-socjeta attrici.

"Hu ukoll ovvju li s-socjeta attrici ghandha l-interess guridiku necessarju sabiex tagixxi b'dawn il-proceduri. Inoltre jigi rilevat li din il-kawza saret mis-socjeta attrici kontra l-konvenut u ghalhekk sidien ohra ta' plots fit-territorju in kwestjoni mhux parti fil-kawza u jekk semmai dawn is-sidien ghandhom xi obbligi jew drittijiet, l-istss

obbligi u drittijiet ma jistghu qatt ikunu parti mill-meritu tal-presenti kawza. Ghalhekk dawn l-eccezzjonijiet preliminari ghandhom ukoll jigu respinti, kif ukoll ghandhom jigu respinti l-eccezzjonijiet kollha fil-meritu, inkluza l-eccezzjoni ulterjuri. Mill-banda l-ohra peress li t-talbiet attrici jirrizultaw gustifikati, l-istess talbiet jimmeritaw li jigu akkolti."

L-appell tal-konvenuta Esther Vella *nomine*

13. Permezz ta' digriet tal-5 ta' Frar kienet giet nominata kuratur deputat biex tirrapprezenta l-eredita` gjacenti ta' Carmelo maghruf bhala Charles Vella li kien miet fil-mori tal-kawza

14. L-appellanti hassitha aggravata bis-sentenza surriferita tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Jannar 2009 u interponiet dan l-appell minnha permezz ta' rikors datat id-9 ta' Frar 2009 fejn talbet li s-sentenza appellata tat-23 ta' Jannar 2009 tigi mhassra, revokata u annullata u b'hekk jintlaqghu l-eccezzjonijiet tal-konvenut/appellanti u jigu michuda t-talbiet tas-socjeta`/appellata.

L-aggravji tal-appellanti

15. Fil-qosor, l-appellanti:

i. tilmenta li l-ewwel Qorti ma kinitx gustifikata meta ddikjarat li l-bini li ghamel il-konvenut appellat ma kienx legali minhabba li ma haditx in konsiderazzjoni li, permezz ta' att pubbliku u sentejn wara li nfethet din il-kawza, is-socjeta` appellata cediet il-kundizzjoni tal-htiega tal-kunsens taghha ghall-kostruzzjoni jew alterazzjoni tal-bini fuq il-*plot*, u dawk tal-iskop ta' residenza u li l-binja tkun *fully detached* u ma taqbizx l-gholi ta' hmistax-il pied 'il fuq mil-livell tat-triq; u,

ii. tilmenta wkoll li l-ewwel Qorti, meta rreferiet f'pagna 7 tas-sentenza ghall-iskopijiet tal-permess tal-MEPA, ma kinitx korretta dwar x'wiehed jifhem b'*fully detached* u kienet zbaljata peress li fl-inhawi tal-immobbli in kwistjoni kien hemm *bungalows* ohra b'permessi simili u

li l-kumment tal-Perit Tekniku li "*detachment* seta' kien anke centimetru boghod mill-hajt divizorju" ma jwaqqax il-fatt li l-immobbli in kwistjoni m'huwiex *fully detached*; u,

iii. ma qablitx mal-kumment tal-ewwel Qorti li l-*plots* tal-*areas* ma nbnewx skont il-*policy* u ppretenda li l-istess Qorti kellha tilqa' l-eccezzjoni ulterjuri tal-appellanti u dan minhabba li s-socjeta` appellata ma onoratx l-allegat obbligu reciproku li kellha versu l-appellanti li min-naha taghha ma kinitx vinkolata li toqghod ghall-obbligi tas-socjeta` attrici appellata li ma tibnix gholi ta' aktar minn sular; u,

iv. li peress li ma kellha ebda relazzjoni guridika mas-socjeta` appellata, hija ma kellha l-ebda obbligu tosserva l-kundizzjoni ladarba fl-istess territorju gew ceduti l-kundizzjonijiet in kwistjoni fir-rigward ta' terzi.

Ir-risposta tas-Socjeta` Appellata

16. Fir-risposta ghall-appellipprezentata nhar is-16 ta' Marzu 2009, is-socjeta` appellata talbet li din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza tat-23 ta' Jannar 2009.

17. Rigward l-aggravji tal-appellanti, is-socjeta` appellata wiegbet illi:

i. minkejja xi dubji li jista' jkun hemm dwar it-tifsira ta' *fully detached*, ma hemmx dubju li l-bini li konvenut kien qieghed jibni kien ser jeccedi l-hmistax-il pied bi ksur tal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-27 ta' Lulju 1965. L-appellanti ma kkontestatx li ma kienx hemm l-approvazzjoni tas-socjeta` appellata u li l-bini qabez il-limitu impost mill-imsemmi kuntratt. L-ewwel Qorti kellha tistrieh fuq ir-rapport tal-Perit Tekniku.

ii. L-argumenti tal-appellanti *nomine* huma ntizi biex jippruvaw jiggustifikaw l-agir illegali tal-konvenut Carmelo Vella (decedut) u l-ilment principali huwa li "l-kundizzjonijiet indikati f'para. (1c) aktar 'il fuq mertu ta'

din il-kawza, imposti fl-att pubbliku tas-17 ta’ Lulju 1965, m’ghadhomx aktar vigenti ghaliex il-kumpannija appellata allegatament naqset ‘mill-obbligu reciproku’ taghha li tassigura l-osservanza ta’ kundizzjonijiet simili fir-rigward ta’ *plots* ohra fil-vicin, li kienu jifformaw parti min-numru ta’ *plots* koncessi in subenfitewsi mill-kumpannija appellata;...” L-appellanti *nomine* f’nota ta’ osservazzjonijiet kienet ammettiet espressament li fl-att imsemmi ma hemm xejn dwar *policy* uniformi u, sakemm josservaw il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess att, l-akkwirenti tal-*plots* setghu jibnu kif dehrilhom. Mill-istess att pubbliku lanqas ma jirrizulta li kien hemm xi obbligazzjoni reciproka, direttament jew indirettament, imposta fuq is-socjeta` appellata. Hija qablet ma’ dak li qalet l-ewwel Qorti u cioe` li l-mejjet Charles Vella kien assuma l-obbligi “indipendentement minn xi kondizzjoni ohra li setghet giet imposta ghar-rigward ta’ xi *plot* fl-istess territorju.”

iii. Is-socjeta` appellata rribattiet it-tezi tal-appellanti *nomine* li s-socjeta` appellata kienet b’att pubbliku ma’ terzi rrinunzjat ghall-kundizzjonijiet imposti fil-koncessjoni originali ghaliex tirritjeni li ma kienet tezisti ebda obbligazzjoni reciproka u mir-rinunzja maghmula f’att ma’ terzi ma tista’ b’ebda mod tigi meqjusa bhala xi forma ta’ rinunzja ghall-obbligi imposti fl-att tan-Nutar Francis Micallef tas-27 ta’ Lulju 1965 dwar l-immobbli proprjeta` tal-appellanti *nomine*. Is-socjeta` appellata osservat li “il-proprjeta` mertu tal-att pubbliku tal-25 ta’ Lulju 1994, tinsab ferm ‘il boghod mill-fond in kwistjoni, f’zona differenti tal-izvilupp u (fid-diskrezzjoni assoluta tal-kumpannija appellata) il-konsiderazzjonijiet kienu differenti, kif jista’ jigi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-appell.”

Fatti tal-kawza

18. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-fatti u d-dokumenti kollha ta’ dan il-kaz u kronologikament irrizultalha dan li gej.

19. Bis-sahha ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dr. Francis Micallef tas-27 ta' Lulju 1965[2], is-Socjeta` kummercjali "Aura Development Company Limited" ikkoncediet lil certu John Cefai, b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa, il-porzjoni art fabbrikabbli bin-numru sebgha u erbghin (47), fid-distrett tal-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema koncessjoni barra li kienet soggetta ghall-*canone* annwu u perpetwu rivedibbli u lawdemju f'kaz ta' trasferiment lil terzi pagabbli lis-socjeta` appellata, kienet ukoll soggetta ghas-segwenti kundizzjonijiet relevanti ghall-mertu ta' din il-kawza u cioe`:

"3. The grantee undertakes to build on the plot granted to him a fully detached dwelling to be used for residential purposes only and conforming in all respects with the nature and requirements of a residential estate. No building construction or alteration of any description shall be commenced without the approval of the Company, which shall also approve the external decoration of such dwelling, such approval not to be unreasonably withheld."[3]

"The grantee is precluded from building on the plot hereby transferred to him above the ground floor or to a height greater than fifteen feet from street level, including parapets."[4]

20. Is-sub-enfitewta fuq l-istess kuntratt obbliga ruhu wkoll li josserva l-kundizzjonijiet li jinsabu fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika originali fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tas-17 ta' Mejju 1961 [Clausola 9, a fol. 207 tal-process].

21. Fix-xiehda tieghu[5] Michael Angelo Borg, li barra li kien azzjonist u direttur tas-socjeta` appellata kien ukoll proprjetarju ta' immobbli fuq l-istess porzjoni ta' art li minnha taghmel il-plot kwistjoni ta' din il-kawza, fisser il-*policy* li kienet addottat il-kumpannija appellata dwar l-izvilupp li kellu jsir u l-gholi tal-binjiet. Huwa qal li l-

---
[2] A fol. 203 tal-process
[3] A fol. 204 tal-process
[4] A fol. 208 tal-process
[5] A fol. 265 tal-process

akkwirenti "kellhom jissottomettu pjanta ghall-approvazzjoni tal-kumpannija u ma kellha ssir l-ebda alterazzjoni minghajr tali approvazzjoni, anke dwar kulur." Ix-xhud qal li sa fejn kien jiftakar hu "dawn il-kundizzjonijiet kienu gew imposti fuq il-plots l-ohra." Huwa qal ukoll li kienet saret eccezzjoni wahda rigward porzjoni ta' art markata Plot 15 "li kienet imdawwra fi flats gia` mibjughin minghajr restrizzjonijiet."[6] Ix-xhud qal li kien hemm okkazjonijiet fejn gew rifjutati talbiet ghal zvilupp 'il fuq mill-gholi stabbilit ghar-raguni li: "Dan biex ma nwaqqghux il-livell tal-lokal." u "l-kundizzjonijiet kienu imposti biex ikunu hemm uniformita`."[7] Ix-xhud kien inghata b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa il-plot 17 li hija proprjeta` li tigi fir-ringiela ta' wara l-plot in kwistjoni.[8]

22. Sussegwentement l-immobbli in kwistjoni, wara li nbniet fuqu villa bil-garage anness bl-isem "Villa Azzura", kien inbiegh diversi drabi sakemm bis-sahha ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Dr. Maurice Gambin tal-15 ta' Novembru 1985[9], inxtara mill-mejjet Carmelo sive Charles Vella "taht il-pattijiet u kundizzjonijiet l-ohra kollha li ghandu l-istess venditur."[10]

23. Il-mejjet Carmelo sive Charles Vella kien xehed li:

"Id-dar in kwistjoni xtrajtha biex nghix fiha. Hija d-dar personali tieghi. Kont applikajt biex intella sular iehor fuq il-bini ezistenti u wara hafna zmien hareg il-peress. Ilu illi hareg xi sentejn u bdejt nibni."

24. Ghalhekk, filwaqt li l-konvenut il-mejjet Carmelo Vella ottempera ruhu mal-kundizzjoni li l-immobbli juzah bhala residenzjali ghalih innifsu ma rrizultax mix-xhieda tieghu li huwa talab il-kunsens tas-socjeta` appellata skont il-Klawsola 3 tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi. Huwa xehed ukoll li: "*Ix-xoghol kollu huwa lest. Ghaggilt biex inlesti qabel ma tibda x-xitwa*."[11]

[6] A fol. 267 tal-process
[7] A fol. 268 tal-process
[8] Dok MAB 2 anness mar-rapport tal-Perit Tekniku
[9] A fol. 209 tal-process
[10] Klawsola 12 tal-att ta' bejgh, a fol. 213 tal-process
[11] A fol. 18 tal-process

25. Bis-sahha ta' ittra li ghandha d-data tad-19 ta' Settembru 1991, il-konvenut kien gie nterpellat mis-socjeta` attrici appellata sabiex jottempera ruhu mal-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' sub-enfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-27 ta' Lulju 1965 altrimenti l-istess kumpannija kienet se tiehu passi legali kontra tieghu inkluz l-ezercizzju tad-dritt taghha li tirrexxindi l-kuntratt.[12] Il-kumpannija agixxiet fuq ilmenti li rcieviet minn ghadd ta' sidien li kellhom proprjetajiet fuq wara tal-plot in kwistjoni. Hija mbaghad ftit tal-gimghat wara ntavolat din il-kawza.

26. Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tal-25 ta' Lulju 1994, is-socjeta` appellata hassret u kkancellat a favur tas-socjetajiet Manlo Limited u Salkath Limited il-kundizzjonijiet li kienu gew imposti fuqhom bis-sahha ta' kuntratti ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-30 ta' Mejju 1979 u t-23 ta' Novembru 1979. Dawn il-kundizzjonijiet kienu obbligaw liz-zewg kumpanniji biex jissottomettu pjanti u jitolbu l-permess tas-sub-direttarju f'kaz ta' zvilupp fuq l-artijiet taghhom u ma jibnux iktar minn sular 'il fuq mil-livell tat-triq.

27. L-appellanti *nomine* ghalhekk issottometta li meta s-socjeta` appellata bil-kuntratt imsemmi ghamlet il-ftehim taghha ma' z-zewg kumpanniji imsemmija u kkancellat u hassret l-imsemmija kundizzjonijiet, hija naqset mill-obbligu reciproku li allegatament kienet assumiet fil-konfront taghha u ghalhekk thassru wkoll il-kundizzjonijiet fir-rigward tal-appellanti *nomine*.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti

28. L-Artikolu 320 tal-Kodici Civili [Kap. 16, Ligijiet ta' Malta] jipprovdi li "il-proprjeta` hija l-jedd li wieħed igawdi u li jiddisponi minn ħwejjġu bil-mod l-aktar assolut, basta li bihom ma jagħmilx użu ipprojbit mil-liġi." Skont Torrente – Schlesinger, "*il diritto del proprietario si caratterizzerebbe per la sua* <u>*assolutezza*</u> *(diritto di fare della cosa o sulla*

[12] A fol. 215 tal-process

cosa tutto ciò che si voglia, perfino distruggerla) e per la sua esclusività (ius excludendi alios), con divieto di ogni ingerenza della collettività in ordine alle scelte che il proprietario si riserva di effetuare con totale arbitrio e discrezionalità.”[13]

29. Ghalhekk, barra li jimponi l-hlas tac-cens, koncedent jista’ wkoll jillimita l-uzu tal-immobbli koncess b’kundizzjonijiet li jikkostitwixxu elementi ta’ proprjeta` u dan ghal ragunijiet varji bhal per ezempju l-estetika taz-zona li tkun se tigi zviluppata u l-buon vicinat. Skont gurisprudenza kostanti dawn il-kundizzjonijiet jew rizervi li jikkostitwixxu elementi ta’ proprjeta` ghandhom jigu kkonsidrati separatament mir-redenzjoni jew fidi tac-cens. Dawn ir-rizervi jibqghu fis-sehh sahansitra anke wara li tkun saret ir-redenzzjoni jew fidi tac-cens. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “Joseph G. Coleiro in rapprezentanza tas-Socjeta` Coleiro Brothers Limited v. Maria Felicità Cremona[14], din il-Qorti osservat:

“*... illi ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh l-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta’ proprjeta` dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens. Jinkombi ghalhekk lill-Qorti li tezamina l-kuntratt “de quo” sabiex tistabbilixxi jekk il-koncedent ghamilx tali rizervi fil-kuntratt*.”

30. Issa, fil-kaz in dizamina, ma hemmx kontestazzjoni dwar li s-socjeta` appellata ghamlet riservi li ghandhom elementi ta’ proprjeta` favur taghha meta kkoncediet l-immobbli in kwistjoni. Il-kontroversja ddur fuq jekk l-istess socjeta` appellata kellhiex bhala konsegwenza tal-kundizzjonijiet imposti minnha xi obbligu versu l-appellanti *nomine* u jekk meta kkancellat il-kundizzjonijiet ghal xi whud dan kienx iffiser li ikkancellat l-istess kundizzjonijiet b’mod generali inkluz l-appellanti *nomine*.

31. Din il-Qorti ikkomparat bir-reqqa kollha l-kuntratti notarili li jinsabu in atti u cioe` annessi mar-rapport tal-

---

[13] Andrea Torrente, Piero Schlesinger – Manuale di Diritto Privato, [Quattordicesima edizione, Giuffrè editore]
[14] Citaz. 1466/80 deciza nhar l-14 ta’ Ottubru 1987

Perit Tekniku. Irrizultalha li b'mod konsistenti, s-socjeta` appellata imponiet il-kundizzjonijiet soggetti ta' din il-kawza lil kull akkwirent tal-porzjonijiet ta' art li gew koncessi. Imkien ma rrizultalha li s-socjeta` appellata obbligat ruhha li ma tvarjax jew ma tirrinunzjax ghall-obbligi imposti f'kull kuntratt li ghamlet. Fil-fatt, kwalunkwe zvilupp jew alterazzjoni ried jigi approvat minnha. Fil-kuntratti tal-*bungalows* fir-ringiela ta' quddiem tal-izvilupp ma nstab xejn xi jzommha milli tezercita d-dritt taghha li tvarja l-kundizzjonijiet meta sid javvicinaha bil-pjanti u jitlobha l-kunsens sabiex jipprocedi bix-xoghlijiet. Intrabtet biss bl-obbligu li taghti raguni valida fil-kaz ta' refjut tal-approvazzjoni taghha ghal xi zvilupp propost.

32. Is-socjeta` appellata kienet giet avvicinata mill-kumpanniji Manlo Limited u Salkath Limited u qablet li tikkancella l-kundizzjonijiet li jinsabu fil-kuntratti rispettivi taghhom biss. Jigi osservat li l-kancellament tal-kundizzjonijiet sehh <u>wara</u> li nbdiet din il-kawza. Sa dak in-nhar il-kundizzjonijiet kienu jorbtu liz-zewg kumpanniji koncernati bhal sidien ohra f'dik iz-zona.

33. Il-konvenut Carmelo sive Charles Vella ma kienx parti fil-kuntratti li fihom saret ir-rinunzja tal-kundizzjonijiet rinunzjati u ghalhekk ma jistax jippretendi li huwa ghandu xi dritt jibbenefika minn dik ir-rinunzja. Ma saret ebda dikjarazzjoni fil-kuntratt ta' tnehhija ta' kundizzjonijiet li s-socjeta` appellata kienet qed tirrinunzja ghall-kundizzjonijiet identici li kienu jinsabu fil-kuntratti ma' terzi. Anzi, fil-kuntratt ta' sub-enfitewsi perpetwu bejn is-socjeta` appellata u Michaelangelo Borg fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tat-3 ta' Lulju 1965 is-socjeta` appellata espressament obbligat ruhha versu s-sub-utilista f'dak il-kuntratt partikolari "*not to allow the owners of plots numbers forty-one, forty-two, forty-three and forty-four (41, 42, 43 and 44) to build on those plots to a height greater than seventeen feet from the crown of the road. The buildings shall not exceed two storeys in height up to twenty-seven feet.*" Dan l-obbligu tas-socjeta` appellata jolqot il-plots li huma fuq l-istess ringiela fejn hemm il-plot in kwistjoni proprjeta` tal-appellanti *nomine*. Mir-rapport tal-Perit Tekniku jirrizulta li l-gholi impost fuq dawn il-

porzjonijiet ta' art kien thares mis-sidien li kienu akkwistawhom.

34. Il-konvenut, il-mejjet Carmelo sive Charles kien akkwista l-villa in kwistjoni meta kienet gia` mibnija skont kif kienet approvata qabel u sal-gholi stabbilit. Izda, huwa hatt il-fond u rega' bnieh mill-gdid minghajr ma ssottometta pjanti ghall-approvazzjoni u qabez il-limitu impost mill-koncedent originali. Sa dak il-mument il-kuntratt tat-tnehhija tal-kundizzjonijiet imposti fuq Manlo Limited u Salkath Limited mas-socjeta` appellata kien ghadu ma giex pubblikat – fil-fatt kien sar madwar sentejn wara li kienet giet ipprezentata din il-kawza – u ghalhekk zgur li s-socjeta` appellata ma kinitx irrinunzjat jew hassret il-kundizzjonijiet imposti. Sabiex il-kundizzjonijiet ma jkunux jghoddu aktar ghall-appellanti *nomine,* li fil-kuntratt tal-akkwist tieghu kien sahansitra obbliga ruhu li jzomm mal-kundizzjonijiet tal-kuntratti precedenti, il-konvenut, il-mejjet Carmelo sive Charles Vella, kien mehtieg li jersaq flimkien mas-socjeta` appellanti fuq att pubbliku u din tal-ahhar thassar u tikkancella l-kundizzjonijiet li ghandhom elementi ta' proprjeta`. Il-gurisprudenza dejjem sostniet li r-rinunzja ghad-drittijiet jirrikjedu kjarezza u univocita`[15] u fil-kaz odjern il-formalita` ta' att pubbliku.

35. Din il-Qorti ghalhekk ma taqbilx mal-argumenti tal-appellanti *nomine* li ma kellhiex relazzjoni guridika mas-socjeta` appellata u li l-istess socjeta` appellata kellha xi "obbligu reciproku".

Ghaldaqstant din il-Qorti qeghdha taqbel mal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet tal-ewwel Qorti u qeghdha tirrespingi l-aggravji kollha tal-appellanti *nomine*.

<u>Decide</u>

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell tal-appellanti *nomine* u tikkonferma *in toto* s-sentenza

[15] Ara sentenza fl-ismijiet William Soler v. Mary Esposito, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Jannar 1995

appellata. L-ispejjez ta’ din l-istanza jithallsu mill-appellanti *nomine*.

< Sentenza Finali >

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