QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 23

Rikors Numru 707/03 JRM

Santumas Shareholdings p.l.c.

v.

Aquarius Properties Limited u b'degriet tal-25 ta' Frar, 2004, l-Onorevoli Mhallef Joseph A. Filletti u martu Violet Filletti thallew jidhlu fil-kawza *in statu et terminis*

Il-Qorti,

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Gunju 2013 li qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

"**Il-Qorti:**

"Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fl-14 ta' Lulju, 2003, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li l-Qorti (i) tiddikjara li l-kumpannija mħarrka kisret u qiegħda tikser il-kundizzjonijiet kuntrattwali li hija għandha magħha, u dan minħabba l-

bidliet strutturali li l-istess kumpannija mħarrka qiegħda tagħmel fil-villa bl-isem ta' "*Carmelita*" u li qabel kienet iġġib l-isem ta' "*Soleil*", fi Triq is-Salini, Wied il-Għajn; u (ii) tordna lill-istess kumpannija mħarrka biex tieqaf minnufih mix-xogħlijiet strutturali li bdiet tagħmel u twaqqa', bi spejjeż għaliha u taħt id-direzzjoni ta' perit maħtur mill-Qorti, kulma laħqet tellgħet bi ksur tal-obbligazzjonijiet kuntrattwali tagħha. Talbet ukoll l-ispejjeż;

"Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Frar, 2004[1], li bih laqgħet talba magħmula mill-Onorevoli Mħallef Joseph Filletti u martu Violet b'rikors tagħhom tal-24 ta' Frar, 2004, biex jitħallew jintervjenu fil-kawża *in statu et terminis*;

"Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fit-3 ta' Mejju, 2004, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-kundizzjoni li ssemmi l-kumpannija attriċi kienet waħda personali li rabtet biss lix-xerrej oriġinali tal-ġid mixtri minnha, għal liema kuntratt il-kumpannija eċċipjenti ma kinitx parti, u għaldaqstant ma torbothiex. Żiedet tgħid li l-kundizzjoni ma kenitx tniżżlet fil-kuntratt oriġinali bħala kundizzjoni li tagħmel ħaġa waħda mal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, iżda bħala patt li kien jorbot biss lill-enfitewta oriġinali. Minbarra dan, il-ġid li l-eċċipjenti hija sid tiegħu hu miżmum minnha bħala liberu u frank u għalhekk ukoll il-kundizzjoni msemmija ma torbothiex. Żiedet tgħid li kundizzjoni li tnaqqas l-użu li sid jista' jagħmel minn ħwejġu hija kontra l-ordni pubbliku jekk kemm-il darba ma hijiex maħsuba bħala servitu' predjali, għaliex "il-proprjeta' hija essenzjalment indivisibbli". Temmet tgħid li hija ma kisret l-ebda kundizzjoni, billi kienet għarrfet minn qabel lill-kumpannija attriċi b'dak li kienet sejra tagħmel u ma rċeviet l-ebda oġġezzjoni ħlief wara li nbeda x-xogħol u kull oġġezzjoni li jista' għandha l-kumpannija attriċi għax-xogħol li qiegħed isir m'hijiex magħmula b'bona fidi u b'ħarsien tal-"amenitajiet tal-lokal";

"Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet bil-mezz tal-affidavit;

"Semgħet ix-xhieda mressqin mill-kumpannija mħarrka;

"Rat id-degriet kamerali tagħha tat-12 ta' Ottubru, 2006[2], li bih ċaħdet it-talba magħmula mill-kumpannija mħarrka għat-tneħħija mill-atti tal-kawża tax-xhieda mogħtija mill-Perit Arkitett Joseph Spiteri;

"Rat in-Nota mressqa mill-intervenuti fil-kawża miżżewġin Filletti fid-19 ta' Ottubru, 2006[3], bl-ismijiet tax-xhieda li kien fi ħsiebhom iressqu;

"Semgħet ix-xhieda mressqa mill-intervenuti fil-kawża;

[1] Paġ. 31 tal-proċess
[2] Paġġ. 197 sa 201 tal-proċess
[3] Paġ. 205 tal-proċess

"Rat id-degriet tagħha tat-12 ta' Ġunju, 2007, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi;

"Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fl-4 ta' Ottubru, 2007[4];

"Rat in-Nota ta' Osservazzjonijiet imressqa mill-intervenuti fil-kawża fit-8 ta' Novembru, 2007[5];

"Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fl-24 ta' Diċembru, 2007[6], bi tweġiba għal dik imressqa mill-kumpannija attriċi u mill-intervenuti fil-kawża;

"Aċċediet fuq il-post flimkien mal-avukati u l-partijiet[7];

"Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

"Rat l-atti kollha tal-kawża;

"Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

"***Ikkunsidrat:***

"Illi din hija azzjoni dwar ksur ta' rabta kuntrattwali. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l quddiem imsejħa "Santumas") hija d-direttarja ta' firxa ta' art li fuqha nbnew bosta postijiet residenzjali f'Wied il-Għajn. Tgħid li l-kumpannija mħarrka (minn issa 'l quddiem imsejħa "Aquarius") kisret patt fil-kundizzjonijiet li bihom kisbet il-ġid tagħha meta la ħarset il-kundizzjoni li tikseb il-permessi tal-perit tagħha qabel bdiet tagħmel xogħlijiet fis-sit u lanqas ħarset ir-rabta li kellha li ma tibnix ogħla minn ċertu għoli;

"Illi Aquarius ċaħdet li hija kisret xi rabta li kellha ma' Santumas. Għall-kuntrarju, laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-kundizzjoni li ssemmi Santumas kienet waħda personali li rabtet biss lix-xerrej oriġinali tal-ġid mixtri minnha, għal liema kuntratt Aquarius ma kinitx parti, u għaldaqstant ma torbothiex. Żiedet tgħid li l-kundizzjoni ma kenitx tniżżlet fil-kuntratt oriġinali bħala kundizzjoni li tagħmel ħaġa waħda mal-konċessjoni enfitewtika oriġinali, iżda bħala patt li kien jorbot biss lill-enfitewta oriġinali. Minbarra dan, il-ġid li Aquarius hija sid tiegħu hu miżmum minnha bħala liberu u frank u għalhekk ukoll il-kundizzjoni msemmija ma torbothiex. Żiedet tgħid li kundizzjoni li tnaqqas l-użu li sid jista' jagħmel minn ħwejġu hija kontra l-ordni pubbliku jekk kemm-il darba ma hijiex maħsuba bħala servitu' predjali, għaliex "il-proprjeta' hija essenzjalment indivisibbli". Temmet tgħid li hija ma kisret l-ebda kundizzjoni, billi kienet għarrfet minn qabel lil

---

4 Paġġ. 278 – 281 tal-proċess
5 Paġġ. 283 - 6 tal-proċess
6 Paġġ. 290 – 3 tal-proċess
7 Paġġ. 296 – 9 tal-proċess

Santumas b'dak li kienet sejra tagħmel u ma rċeviet l-ebda oġġezzjoni ħlief wara li nbeda x-xogħol u kull oġġezzjoni li Santumas jista' għandha għax-xogħol li qiegħed isir m'hijiex magħmula b'bona fidi u b'ħarsien tal-"amenitajiet tal-lokal";

"Illi l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża juru li Santumas tmexxi qasam kbir ta' art fl-inħawi tal-bajja ta' San Tumas, f'Wied il-Għajn li kien ingħata oriġinarjament b'enfitewsi temporanju lil kumpannija jisimha Marsascala Development Limited. Santumas u d-direttarja oriġinali amalgamaw f'xi żmien matul l-2002. Fuq l-imsemmi qasam ta' art inbnew bosta djar li bdew jissejħu "*The San Tommaso Development*". Dan kien skema ta' bini ta' djar ta' abitazzjoni ta' għoli mrażżan u maħsub biex kull min joqgħod f'xi post bħal dak ma jgħattix il-veduta tal-baħar lil dak ta' wrajh. Il-qasam kien inkiseb bħala art mogħxa fabbrikabbli mingħand il-Provinċja tal-Patrijiet Franġiskani Minuri Konventwali mill-imsemmija Marsascala Developments Limited bis-saħħa ta' kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 1965, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona;

"Illi bis-saħħa ta' kuntratt tal-10 ta' Ġunju, 1966[8], fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, Clifford August Mercer kiseb mingħand Marsascala Developments Limited b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa l-art magħrufa bħala plot sittax (16) mill-imsemmi qasam tal-kejl ta' tliet mija u ħmistax-il qasba kwadra (315q.k.)[9]. Fuq din l-art, Mercer bena villa bl-isem ta' "*Soleil*", fi Triq is-Salini, Wied il-Għajn. Il-bini tal-villa ntemm f'Mejju tal-1968[10]. Fost il-kundizzjonijiet li bihom intrabat Mercer, kien hemm dawk li bihom hu "*shall at all times abstain from doing anything which is in the opinion of Marsascala Development Limited architect spoils or tends to spoil the landscape of the San Tommaso Development. If after the work according to the original plan has been completed purchaser intends to make any structural additions or alterations, or to erect new constructions, he shall be bound before starting any work: a) to give notice to Marsascala Development Limited of his intention and submit to them appropriate plans; b) to obtain at his own expense the approval of Marsascala Development Limited's architects who shall be empowered to supervise and direct the work to the expense of the purchaser*". Fl-istess kuntratt il-partijiet kienu ftiehmu wkoll li l-kundizzjonijiet kollha tal-konċessjoni oriġinali li bihom Marsascala Developments Limited kienet ingħatat l-art kellhom jgħoddu għall-ftehim ta' bejniethom, safejn ikun il-każ. Minbarra dan Mercer intrabat ukoll li "*the building erected by the grantee shall not exceed fifteen feet in height and shall be used for private residential purposes only, and in terms of the original grant, the land or any building erected thereon shall not be used for immoral purposes*"[11];

[8] Dok "EK", f'paġġ. 62 sa 79 tal-proċess
[9] Li jġibu 1383.17m^2 f'kejl metriku
[10] Ara Dok "DK", f'paġġ. 59 – 60 tal-proċess
[11] Dok "EK", f'paġ. 72 tal-proċess

"Illi bis-saħħa ta' kuntratt tad-29 ta' Lulju, 1968[12], fl-atti tan-Nutar Remiġio Żammit Paċe, Mercer biegħ il-villa lil David Charles u Anne miżżewġin Bamford, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost l-imsemmija kundizzjonijiet ix-xerrejja kienu ntrabtu bihom tniżżlu dawk li ssemmew aktar qabel (ħlief dik dwar l-għoli tal-bini li kellu jittella', ladarba l-binja kienet intemmet);

"Illi bis-saħħa ta' kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1976[13], fl-atti tan-Nutar George Cassar, Arthur Micallef kiseb mingħand l-imsemmija miżżewġin Bamford il-villa msemmija, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Micallef intrabat ukoll bil-kundizzjonijiet li ssemmew aktar qabel meta l-miżżewġin Bamford kisbu l-villa;

"Illi bis-saħħa ta' kuntratt tas-6 ta' April, 1977[14], fl-atti tan-nutar Remigio Żammit Paċe, Carmel Cordina kiseb l-imsemmija villa mingħand Arthur Micallef, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. F'dan il-każ, il-klawsoli li ssemmew aktar qabel u li ntrabat bihom Arthur Micallef ma reġgħux issemmew;

"Illi bis-saħħa ta' kuntratt tat-28 ta' Novembru, 1997[15], fl-atti tan-Nutar Bartolomeo Micallef, Aquarius kisbet il-villa msemmija (li sadattant issemmiet "*Carmelita*") mingħand Carmel u Carmen miżżewġin Cordina taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. Bis-saħħa ta' kuntratt ieħor tas-7 ta' April, 1999[16], fl-atti tal-istess imsemmi Nutar, Aquarius fdiet iċ-ċens fuq l-art mill-poter ta' Santumas, b'dan illi l-komparenti ftiehmu speċifikatament li "*the original conditions specified in the original deed of concession of emphyteusis apply, except as to laudemium and payment of groundrent as redeemed by this deed*";

"Illi l-intervenuti fil-kawża miżżewġin Filletti huma s-sidien tal-villa numru ħamsa (5) (ġja' plott numru ħamsa u għoxrin (25)), fi Triq il-Katakombi, Wied il-Għajn, li huma kisbu f'Settembru tal-1978. Dan il-post jinsab dahar ma' dahar mal-villa mixtrija minn Aquarius u fuq livell ogħla minn dik ta' Aquarius. Wara li Aquarius talbet għall-ħruġ tal-permessi għall-iżvilupp, l-intervenut fil-kawża lmenta mal-awtoritajiet kompetenti[17] u wkoll ma' Marsascala Developments[18] minħabba li l-binja l-ġdida li Aquarius kienet sejra ttella' kienet sejra tkun ogħla minn kif kienet qabel u kienet sejra tostor biċċa sewwa mill-veduta li l-ġid tal-imsemmija intervenuti kien igawdi fuq il-bajja tal-faċċata u lil hinn minnha[19]. F'xi żmien talbu wkoll li l-Awtorita' tistħarreġ l-ilment tagħhom li Aquarius lanqas kienet qiegħda tħares il-kundizzjonijiet li l-istess Awtorita' stabiliet fil-ħruġ tal-permess għall-

---

12 Dok "DK", f'paġġ. 50 sa 61 tal-proċess
13 Dok "B" f'paġġ. 11 – 9 tal-proċess
14 Dok "CK", f'paġġ. 46 – 7 tal-proċess
15 Dok "JFX1", f'paġġ. 243 – 9 tal-proċess
16 Dok "AK", f'paġġ. 40 – 2 tal-proċess
17 Dokti "F1" u "F5", f'paġġ. 97 u 104 tal-proċess
18 Dok "F3", f'paġ. 99 tal-proċess
19 Affidavit tal-Imħ. Joseph A. Filletti f'paġġ. 95 – 6 tal-proċess

iżvilupp[20]. Marsascala Developments Limited ukoll ilmentat mal-awtorita' kompetenti dwar it-talba għall-iżvilupp magħmula minn Aquarius[21]. Saru lmenti wkoll minn ġirien oħrajn li jgħixu qrib is-sit ta' Aquarius[22];

"Illi f'Awissu tal-1998[23], Aquarius talbet il-ħruġ ta' permessi għall-iżvilupp sħiħ tas-sit li fuqu kienet mibnija l-imsemmija villa[24]. Għall-bidu, t-talba kienet għat-twaqqigħ tal-villa li kien hemm u t-titligħ minflokha ta' żewġ *bungalows*.[25] F'Novembru tal-1998[26], il-perit imqabbad minn Aquarius bagħat jgħarraf lill-perit ta' Marsascala Developments Limited bil-pjanti tal-iżvilupp propost. Sar xi bdil tal-pjanti sottomessi[27] u nħareġ il-permess mill-awtorita' kompetenti f'Ottubru tal-1999[28] . Il-villa nħattet u Aquarius bdiet proġett għall-bini mill-ġdid tas-sit f'Novembru ta' dik l-istess sena;

"Illi f'Lulju tal-2001, Aquarius talbet awtorizzazzjoni għal bidliet żgħar fl-iżvilupp awtorizzat. It-talba ntlaqgħet mill-Awtorita' kompetenti f'Awissu tal-2001[29]. Il-bidliet proposti ma kinux jaffettwaw l-għoli tal-iżvilupp propost[30];

"Il-kawża nfetħet f'Lulju tal-2003. F'April tal-2004, Aquarius reġgħet kisbet awtorizzazzjoni biex tagħmel bidliet żgħar fl-iżvilupp minn kif kien oriġinarjament awtorizzat[31];

"Illi għal dak li jirrigwarda l-<u>konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ</u> irid jingħad minnufih li għalkemm il-kuntratt li Santumas issemmi bħala dak li bis-saħħa tiegħu Aquarius kisbet il-villa mertu tal-każ iġib tassew id-data li tissemma fl-ewwel premessa taċ-Ċitazzjoni, l-kopja tiegħu li tressqet bħala Dok "A" mal-istess Att titkellem dwar ġid ieħor li ma għandu x'jaqsam xejn mal-każ. Kienu l-intervenuti fil-kawża li ħadu ħsieb iressqu kopja tal-kuntratt it-tajjeb mehmuż ma' nota fi stadju inoltrat tal-kawża[32];

"Illi mill-provi mressqa[33], Santumas tgħid li Aquarius kisret il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika minn tal-anqas b'żewġ modi. L-ewwel għaliex tgħid li, qabel ma nbdew ix-xogħlijiet, Aquarius ma kisbitx l-approvazzjoni minn qabel tal-perit ta' Santumas[34]. It-tieni għaliex il-binja li ttellgħet taqbeż l-għoli li kien stabilit b'aktar minn għaxar piedi (10'). Anthony Buħaġiar, għal Aquarius jiċħad li dan

[20] Dok "F11", f'paġ. 111 tal-proċess
[21] Dok "F8", f'paġ. 108 tal-proċess
[22] Dokti "JF4" u "JF6", f'paġġ. 127 u 137 tal-proċess
[23] Dokti "AV01" u "IR1", f'paġġ. 158 u 208 tal-proċess
[24] Affidavit tal-A.I.Ċ. Anthony Fenech Vella 15.3.2005, f'paġ.. 155 – 6 tal-proċess
[25] Dok "AV02", f'paġ. 159 tal-proċess
[26] Dok "AV04", f'paġ. 161 tal-proċess
[27] Dok "BK", f'paġ. 44 tal-proċess
[28] Dokti "F4(a)" u "IR3", f'paġġ. 101 – 3 u 212 – 4 tal-proċess
[29] Dok "JF2", f'paġ. 123 tal-proċess
[30] Xhieda ta' Ivor Robinich 6.12.2006, f'paġ. 235 tal-proċess
[31] Dok "JF3", f'paġġ. 124 – 6 tal-proċess
[32] Ara Dok "JFX1", f'paġġ. 243 – 9 tal-proċess
[33] Affidavit ta' Michael Formosa Gauċi, f'paġ. 88 tal-proċess
[34] Ara Dok "PM", f'paġ. 91 tal-proċess

huwa minnu u jisħaq li minn tal-anqas sentejn u nofs qabel ma kien kiseb il-permessi tal-bini, kien bagħat (permezz tal-perit imqabbad minnu biex jissorvelja l-binja l-ġdida) kopja tal-pjanti bl-iżvilupp propost lil Ivan Burridge u lill-Perit England Sant Fournier (perit ta' Santumas) u dawn qatt ma kienu oġġezzjonaw għall-iżvilupp propost[35]. Minbarra dan jgħid li l-għoli tal-binja l-ġdida li ttellgħet minn Aquarius m'hijiex ogħla minn erba' metri u nofs (4.5m) mill-wiċċ tal-blat kif imqatta' fl-inqas livell tiegħu[36];

"Illi jidher xieraq li l-Qorti tqis minnufih il-**kwestjoni tar-rabtiet kuntrattwali tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali** u kif dawn jolqtu lil Aquarius. Dan qiegħed isir għaliex b'hekk tkun qiegħda tindirizza l-**ewwel erba' eċċezzjonijiet** ta' Aquarius. Fil-qofol tagħhom, l-imsemmija eċċezzjonijiet iridu li Aquarius ma kienet marbuta bl-ebda kundizzjoni ma' Santumas dwar restrizzjonijiet ta' għoli u lanqas dwar il-kisba preventiva ta' awtorizzazzjoni min-naħa tad-direttarja qabel ma bdiet ix-xogħol ta' twaqqigħ u bini mill-ġdid tas-sit. Fis-sottomissjonijiet tagħha tal-aħħar, Aquarius iġġib 'il quddiem ukoll l-argument li, ladarba hija fdiet iċ-ċens b'kuntratt li sar mad-direttarju, "l-kundizzjonijiet oriġinali imposti fil-kuntratt oriġinali ta' enfitewżi ġew xolti"[37];

"Illi, min-naħa l-oħra, kemm Santumas u kif ukoll l-intervenuti fil-kawża jisħqu li r-rabtiet kollha li bihom kien intrabat l-ewwel sub-utilista (awtur fit-titolu ta' Aquarius) baqgħu bla mittiefsa, safejn jgħoddu, u ntirtu mill-istess Aquarius;

"Illi l-Qorti hija tal-fehma li Aquarius tabilħaqq intrabtet bil-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, ukoll jekk fil-kuntratt li bih kisbet il-ġid imsemmi (mingħand il-miżżewġin Cordina) dawn l-istess kundizzjonijiet ma jissemmewx espressament. Fl-ewwel lok, għalkemm Aquarius xtrat il-villa, kien hemm indikazzjonijiet ċari li din ma kenitx – kif tallega hi – libera u franka. Kien hemm il-ħlas taċ-ċens u dan kien sewwasew iċ-ċens impost skond il-konċessjoni oriġinali magħmula lil Clifford Mercer fl-1966 dwar is-sit li fuqu kienet inbniet il-villa mixtrija minn Aquarius. Fit-tieni lok, mix-xhieda mressqa minn Aquarius innifisha, jidher ċar li, minkejja dak li qiegħda tallega issa, kienet taf bil-kundizzjonijiet. Dan joħroġ mix-xhieda tal-perit maħtur minnha[38] li jgħid li Anthony Buħaġiar intebaħ bil-kundizzjonijiet u talab lill-MEPA biex iżżomm it-talba għall-iżvilupp "*on hold*" sakemm jiċċaraw l-affarijiet. Mhux hekk biss, iżda biċċa l-kbira mid-difiża ta' Aquarius f'dan il-każ kienet li l-perit tagħha ressaq aktar minn darba l-pjanti proposti għall-iżvilupp maħsub għall-kunsiderazzjoni tal-periti indikati lilha minn Santumas għall-approvazzjoni tagħhom. Dan kollu, fil-fehma meqjusa tal-Qorti, jfisser li sa minn qabel ma nfetħet din il-kawża u sa minn qabel ma Aquarius bdiet ix-xogħol ta' twaqqigħ u bini

---

[35] Xhieda tiegħu 9.5.2007, f'paġġ. 256 – 7 tal-proċess
[36] Affidavit ta' Anthony Buħaġiar 24.2.2005, f'paġġ. 151 – 3 tal-proċess
[37] Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ. 290 tal-proċess
[38] Affidavit tal-A.I.Ċ. Anthony Fenech Vella, § 3, f'paġ. 155 tal-proċess

mill-ġdid tas-sit li hija kisbet, kienet tħossha marbuta b'kundizzjonijiet li llum qiegħda tgħid li kienu biss rabtiet personali tal-awturi tagħha fit-titolu. Fit-tielet lok, kif sewwa tirrileva Santumas fis-sottomissjonijiet tagħha, il-fatt li Aquarius fdiet iċ-ċens li kien jgħabbi l-art li hija kisbet ma jġibx b'daqshekk biss li l-kundizzjonijiet l-oħrajn tal-konċessjoni jdubu fix-xejn. Hija fehma aċċettata u stabilita mill-Qrati tagħna li l-fidi tal-obbligu tal-ħlas taċ-ċens ma jtemmx ir-rabtiet l-oħrajn li jkunu ġew imposti fil-konċessjoni enfitewtika, iżda biss dik dwar il-ħlas tal-"*canone*"[39]. Għalhekk, is-sottomissjonijiet ta' Aquarius f'dan ir-rigward m'humiex tajbin. Fir-raba' lok, fl-istess kuntratt li bih Aquarius fdiet iċ-ċens (kuntratt magħmul b'att pubbliku ma' Marsascala Developments Limited bħala direttarja), ingħad espressament li l-partijiet kienu qegħdin jaqblu li l-patti u kundizzjonijiet tal-**konċessjoni oriġinali** kienu baqgħu jgħoddu (ħlief, naturalment, dawk dwar il-ħlas tal-"*canone*" u ż-żidiet maħsuba ma' kull reviżjoni). Dak il-kuntratt sar f'April tal-1999, jiġifieri minn tal-anqas seba' (7) xhur qabel inħattet "*Villa Carmelita*" u nbdew ix-xogħlijiet tal-iżvilupp tas-sit ta' Aquarius. Fl-aħħarnett, il-Qorti tgħid ukoll li kundizzjonijiet ta' għotja enfitewtika qajla jistgħu jitqiesu bħala kundizzjonijiet personali li jorbtu biss lill-ewwel utilista, l-aktar jekk dawn ikunu kundizzjonijiet jew rabtiet li d-direttarju jimponi fuq konċessjonijiet oħrajn b'enfitewsi tal-istess ġid lil utilisti oħrajn[40];

"Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis **jekk kienx hemm nuqqas ta' ħarsien ta' rabtiet kuntrattwali** min-naħa ta' Aquarius. Kif ingħad, Santumas tfisser li Aquarius kisret żewġ rabtiet: dik li tikseb l-approvazzjoni tal-periti tagħha minn qabel ma jsiru x-xogħlijiet u dik li ma ttellax bini ogħla minn għoli partikolari. Għall-intervenuti fil-kawża, din it-tieni ċirkostanza hija r-raġuni waħdanija għaliex talbu li jitħallew jintervjenu, ladarba l-għoli tal-bini tal-ġid ta' Aquarius kien jolqothom direttament;

"Illi, apparti mil-linja difensjonali tagħha li trid li hija ma kellha l-ebda kundizzjonijiet bħal dawk li jorbtuha (u li din il-Qorti diġa' stħarrġet b'dettal aktar qabel), Aquarius tgħid li, f'kull każ, hi ma kisret l-ebda waħda minn dawn iż-żewġ kundizzjonijiet. Dwar l-ewwel waħda, targumenta li hija għamlet minn kollox biex tikseb l-approvazzjoni tal-periti ta' Santumas u kienu dawn li baqgħu ma tawha l-ebda rejazzjoni għas-sejħa tagħha. Dwar it-tieni waħda, tgħid li hija ħarset b'reqqa l-kundizzjoni li ma tgħollix il-bini tagħha ogħla minn dak li tagħtiha l-liġi;

"Illi <u>dwar l-ewwel raġuni</u> jrid jingħad li Aquarius tassew għamlet tentativi (ripetuti) biex tħares il-kundizzjoni tal-approvazzjoni preventiva. Mix-xhieda tal-perit tagħha u li ma ġiet bl-ebda mod kontradetta, jidher li, f'xi żmien wara li kienet diġa' ressqet it-talba għall-ħruġ ta' permess għal żvilupp, Aquarius kienet irrealiżżat li kien hemm dik il-kundizzjoni u kienet ippruvat l-ewwel tkellem lill-Perit

[39] App. Ċiv. **22.5.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Philip Fenech et vs A.& R. Mercieca Ltd.***
[40] P.A. RCP **26.4.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Edrichton Holdings Ltd vs Emanuel Vella et*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fid-**29.4.2005**)

England Sant Fournier (li, madankollu, jidher li kien imħabbat wisq bi proġett li kien għaddej dak iż-żmien u ma kienx f'qagħda li jidħol fil-każ) u lill-Perit Lawrence Mintoff. Aquarius tgħid li qatt ma qalilha ħadd li dak li riedet tagħmel ma kienx approvat. Minn dan, hija tinseġ l-argument li n-nuqqas ta' kliem kien ifisser l-għoti tal-kunsens, fuq il-massima "*qui tacet cum locui potuit er debuit consentire videtur*". B'żieda ma' dan, Aquarius tissottometti wkoll li hija ma kienx bl-ebda mod tissuspetta li Marsascala Developments jew xi ħaddieħor kien qiegħed iressaq oġġezzjoni għal tali żvilupp u li l-ilmenti bdew ġejjin hi u bdiet ix-xogħlijiet wara li nħareġ il-permess;

"Illi jirriżulta bħala fatt, li qabel ma nħareġ il-permess tal-iżvilupp f'Ottubru tal-1999 (u mhux f'Marzu, bħalma tallega Aquarius fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha), kien hemm erba' oġġezzjonijiet imressqa għat-talba tal-iżvilupp. Fost dawk li oġġezzjonaw kien hemm id-direttarja u l-intervenut fil-kawża[41]. Jirriżulta wkoll bħala fatt li qabel ma bdiet ix-xogħlijiet, il-perit ta' Santumas ma kienx approva x-xogħol li kien ser isir fis-sit ta' Aquarius;

"Illi f'dan ir-rigward il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tidħol fi kwestjonijiet ta' rqaqat dwar iż-żewġ verżjonijiet opposti tal-partijiet dwar kienx magħruf jew le li kien hemm oġġezzjonijiet mill-ġirien u mid-direttarju. Il-Qorti jidhrilha li huwa biżżejjed li tqis il-kundizzjoni kuntrattwali li kienet torbot lil kull utilista, Aquarius magħduda. Jekk wieħed iqis sewwa l-kliem ċari tal-klawsola preventiva, din kienet tqiegħed fuq l-utilista żewġ kundizzjonijiet meta jiġi biex jagħmel tibdil strutturali estensiv jew bini mill-ġdid tas-sit: l-ewwel waħda kienet li jressaq talba lill-periti tad-direttarju għall-approvazzjoni tagħhom, u t-tieni waħda kienet li, qabel ma jinbeda x-xogħol, kellha tinkiseb l-approvazzjoni tal-istess perit. Fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, Aquarius wettqet l-ewwel, imma mhux it-tieni kundizzjoni. Baqgħet hekk sal-lum. Il-Qorti ma tistax tilqa' l-argument ta' Aquarius li s-skiet jissarraf f'kunsens, għaliex il-klawsola kuntrattwali hija ċara u ma tħallix dubju dwar it-tifsir u t-tħaddim tagħha. Il-Qorti tifhem ukoll li, bl-oġġezzjoni mressqa min-naħa ta' Ivan Burridge f'isem id-direttarju, kien aktar minn evidenti li dik l-approvazzjoni ma kenitx ingħatat u lanqas jiswa l-argument ta' Aquarius li ladarba ma ssemma xejn fil-kuntratt tal-fidi taċ-ċens (li sar f'April tal-1999) allura Santumas qagħdet għal dak li kien se' jsir. Dan l-argument jaqleb ta' taħt fuq kull sens ta' loġika dwar it-tħaddim tal-kuntratti u r-rabtiet kuntrattwali, l-iżjed meta wieħed iqis li f'dak il-kuntratt innifsu l-partijiet kienu qegħdin itennu espressament li kienu għadhom jgħoddu l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni oriġinali;

"Illi jekk Aquarius qiegħda tilmenta li Santumas ma mxietx magħha b'bona fidi jew jekk qiegħda timplika li żammitilha l-approvazzjoni tax-xogħlijiet b'mod arbitrarju, dan kien jagħti lill-istess Aquarius rimedju

[41] Xhieda ta' Joseph Farruġia 15.3.2005 u ta' Ivor Robinich 6.12.2006, f'paġġ. 146 u 234 tal-proċess

ieħor, iżda mhux dak li tibqa' għaddejja b'rasha mnizzla u mbagħad tara x'ikunu l-konsegwenzi ta' egħmilha;

"Illi dwar it-tieni raġuni Aquarius tinqeda bl-argument li hija ma kisret l-ebda kundizzjoni dwar l-għoli għaliex kulma għamlet kien iħares l-ogħla limitu impost u sar kollox skond il-liġi u l-permessi approvati. Mill-provi joħroġ li Aquarius ħadet miżuri biex tqatta' l-blat 'l isfel minn taħt il-wiċċ tal-blat imtarraġ li jikkaratterizża l-inħawi. Ħareġ ukoll[42] li l-binja li ttellgħet minflok il-villa ta' qabel tressqet lura fis-sit eqreb lejn il-ħajt li jifred il-ġid ta' Aquarius mill-ġid tal-intervenuti fil-kawża. Ħareġ ukoll li, għal dak li jirrigwarda l-għoli tal-binja li ttellgħet, din toqgħod għall-ogħla limitazzjonijiet permissibbli taħt l-iskemi approvati mill-Awtorita' kompetenti[43]. Ħareġ ukoll li wħud mill-bidliet minuri mitluba minn Aquarius fl-2001 kienu jirrigwardaw ukoll l-għoli ta' xi partijiet mill-binja li ttellgħet;

"Illi minn dak li ħareġ mill-provi dokumentali mressqa mill-partijiet u minn dak li sata' jidher waqt l-aċċess miżmum mill-Qorti, jidher ċar li xi bnadi tal-iżvilupp magħmul minn Aquarius jisbqu l-ogħla limitu permess skond il-klawsola rilevanti tal-konċessjoni li titkellem dwar l-ogħla livelli ta' żvilupp permissibbli. F'dan ir-rigward, l-argumenti ta' Aquarius dwar l-approvazzjoni tal-applikazzjoni min-naħa tal-MEPA u li l-bini huwa konformi mal-permessi maħruġa ma jistax ikollhom wisq fejda ħdejn it-tħaddim tal-klawsoli kuntrattwali li bihom Aquarius kienet intrabtet. Kull permess għal żvilupp jinħareġ bla ħsara għal jeddijiet (privati) ta' terzi u kien minħabba f'dan li l-MEPA ma kenitx żammet il-ħruġ tal-permessi u laqgħet l-oġġezzjonijiet imressqa minn Santumas, mill-intervenuti fil-kawża u minn ġirien oħrajn. Jibqa' l-fatt li l-klawsola kuntrattwali kienet titkellem b'mod ċar u jidher li, fi bnadi partikolari l-ġid ta' Aquarius ma jħarisx l-ogħla livelli msemmija f'dik il-klawsola;

"Illi f'dan ir-rigward, il-provi u l-argumenti mressqa minn Aquarius[44] li l-istess intervenuti fil-kawża għamlu xogħlijiet fi ħwejjiġhom li bihom huma naqqsu l-veduta li jippretendu li kellhom jibqgħu jgawdu, ma jistgħux ikunu ta' għajnuna għal Aquarius. Dan jingħad għaliex din il-kawża ma nbnietx fuq il-kawżali tas-servitu' *ne prospectu officiatur* jew l-*altius non tollendi* li sata' talvolta kien jeżisti favur il-fond tal-istess intervenuti bħala fond dominanti, iżda fuq il-kwestjoni tal-ħarsien kif imiss tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika;

"Illi l-Qorti tqis li, filwaqt li l-klawsola tal-ogħla livell hija waħda stretta, ma tistax ma tgħidx ukoll li jekk kemm-il darba l-binja li twaqqgħet (jiġifieri "*Villa Carmelita*") kienet f'xi parti minnha ogħla mill-erba' metri u sittin ċentimetru (4.60m) stabilit fl-imsemmija klawsola, dan imissu jitqies ukoll meta wieħed jiġi biex jesegwixxi din is-sentenza kif sejjer jingħad. Dan qiegħed jingħad għal żewġ raġunijiet: huwa meqjus li l-binja tal-villa li twaqqgħet kienet tal-għoli stabilit fil-konċessjoni u saret

[4242] Xhieda ta' Anthony Buħaġiar 9.5.2007 f'paġ. 256 – 8 tal-proċess
[43] Xhieda ta' Ivor Robinich 6.12.2006, f'paġġ. 235 – 7 tal-proċess
[44] Xhieda tal-A.I.Ċ. Fenech Vella f'paġ. 157 tal-proċess

bl-approvazzjoni ta' Marsascala Developments; it-tieni raġuni hi li l-intervenuti fil-kawża ma ntweriex li qatt ilmentaw mill-għoli ta' dik il-villa sa ma twaqqgħet minn Aquarius biex tittella' minflokha l-binja l-ġdida. Safejn dan huwa possibbli, l-binja li twaqqgħet biex minflokha ttellgħet il-binja l-ġdida minn Aquarius għandha sservi ta' kejl u gwida meta jitqies kemm u fejn il-binja tal-lum hija ogħla mill-binja ta' qabel;

"Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib li Aquarius kisret tnejn mill-kundizzjonijiet li kienet intrabtet bihom meta kisbet is-sit mertu tal-każ u li għaldaqstant it-talbiet attriċi huma tajbin u sejrin jintlaqgħu;

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

"**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib li l-kumpannija mħarrka kisret tnejn mill-kundizzjonijiet li bihom hija kienet marbuta taħt il-konċessjoni enfitewtika li biha kisbet il-ġid tagħha;

"**Tilqa' t-tieni talba attriċi** limitatament billi tordna lill-kumpannija mħarrka tneħħi kull bini li jikser il-kundizzjoni tal-ogħla livell li l-binja sata' jkollha taħt il-konċessjoni enfitewtika, u dan sa mhux aktar minn sittin (60) jum minn meta din is-sentenza tkun eżegwibbli;

"Għall-finijiet tat-tieni talba attriċi qiegħda taħtar lill-Perit Arkitett Alan Saliba biex, taħt is-sorveljanza tiegħu, il-kumpannija mħarrka tneħħi dak il-bini li jaqbez l-għoli massimu permess skond il-kuntratt u tagħmel dawk ix-xogħlijiet l-oħrajn li jidhirlu xierqa u meħtieġa li jirrakkomandalha. L-imsemmi perit għandu, permezz ta' Nota mressqa fl-atti ta' din il-kawża jgħid kif wettaq il-ħatra tiegħu u jiċċertifika li dak ordnat b'din is-sentenza jkun sar;

"**Tiċħad l-eċċezzjonijiet** tal-kumpannija mħarrka għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

"**Tordna** li l-kumpannija mħarrka tħallas l-**ispejjeż tal-kawża** magħduda dawk marbuta mal-ħatra tal-perit tekniku fil-parti dispożittiva ta' din is-sentenza. L-intervenuti fil-kawża jħallsu l-ispejjeż tagħhom."

Minn din is-sentenza appellat il-konvenuta u l-appellata u intervenuti fil-kawza qed jitolbu l-konferma tal-istess sentenza.

L-AGGRAVJU TAS-SOCJETA` KONVENUTA

L-aggravju tal-appellanti huma tlieta u dawn se jigu ikkonsidrati wara xulxin.

L-ewwel aggravju jirrigwardja l-posizzjoni legali fi kwistjonijiet bhal din. L-appellanti issostni li mhux korrett dak li qalet l-ewwel Qorti u cioe` li l-fidi tal-obligu tal-hlas tac-cens ma jtemmx ir-rabtiet kuntrattwali l-ohra miftehma bejn il-partijiet. Skont l-appellanti huma biss certi pattijiet li hija sejhet "eccezzjonali" li jibqghu veljanti.

Fuq dan l-aspett din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Philip Fenech v. A and R Mercieca Ltd**, deciza fit-22 ta' Mejju 2008, intqal illi; "*Bil-fatt tal-fidi tas-subcens impost fuq il-kuntratt kostitwenti s-servitu`, jispiccaw l-obbligazzjonijiet marbuta mal-hlas tac-cens, izda mhux ukoll dawk id-drittijiet reali li nholqu bl-istess kuntratt ta' enfitewsi. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "**Coleiro v. Cremona**" deciza fl-14 ta' Ottubru, 1987, "ghalkemm isir il-fidi tac-cens fil-bejgh, il-koncedent li jkun irrizerva favur tieghu drittijiet li ghandhom fihom elementi ta' proprjeta`, dawn id-drittijiet jibqghu veljanti nonostante l-fidi tac-cens". L-istess principju gie enuncjat fil-kawza "**Testaferrata Moroni Viani et v. Mifsud**", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' Novembru, 1995, fejn intqal li mal-fidi tac-cens drittijiet reali riservati favur il-garanti jew terzi persuni fil-kuntratt originali tal-koncessjoni enfitewtika jibqghu mhux affettwati (ara wkoll il-kawza*

*“**Testaferrata Moroni Viani et v. Carmelo Caruana & Co. Ltd. et**”, deciza minn din il-Qorti fis-6 ta’ Ottubru, 2000)”.*

Fuq dan l-aspett ukoll interessanti hija d-distinzjoni li ghamlet il-Prim’Awla tal-Qorti Civli fis-sentenza fl-ismijiet **Nicholas Borg v. Michael** Borg, deciza fil-21 ta’ Jannar 1992, bejn dawk il-pattijiet li huma inerenti ghall-koncessjoni enfitewtika, u dawk il-pattijiet ohra li ghalkemm formanti parti mill-kuntratt ta’ enfitewsi m’humiex “*strettament mal-kuntratt ta’ enfitewsi”*. Dawn tal-ahhar skont din is-sentenza, anke wara l-fidi tac-cens ghandhom jibqghu veljanti, l-ohrajn le. Din id-distinzjoni din il-Qorti jidhrilha li hija gusta u kejl tajjeb ghal kawzi bhal dik odjerna. Ghalhekk il-fidi tac-cens fil-waqt li jtemm l-obligu tal-hlas tal-*canone* ma jtemmx ukoll il-pattijiet l-ohra li jkunu saru bejn il-partijiet fil-koncessjoni enfitewtika.

Fil-kaz in ezami huwa evidenti li l-pattijiet li l-appellata qed tesigi li jkunu osservati jaqghu taht din l-ahhar kategorija u allura l-aggravju huwa michud.

It-tieni aggravju huwa li skont l-appellanti hija sostanzjalment adegwat ruhha mal-kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt. Hija tghid li l-perit tal-appellata ma kellux jinjora l-korrispondenza li baghtet fir-rigward u li hija

"zammet fedelment mal-obligi taghha". Dan huwa fil-verita` aggravju dwar l-interpretazzjoni tal-fatti li tat l-ewwel Qorti.

Il-Qorti terga' tfakkar, kif ghamlet diversi drabi li fejn jidhol apprezzament tal-provi ghax kif qalet din il-Qorti stess fil-kawza fl-ismijiet **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995 "*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti".* Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li "*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor*"*.*

Dan l-insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil,** Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 ta' Ottubru 2001; madankollu "*Din il-Qorti pero` f'kaz tapprezza wkoll li d-dover taghha xorta huwa li tezamina sewwa l-provi mressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar ricenti u kostanti fil-materja.* **Attard et v. Direttur tas Sahha**, Qorti tal-Appell, 30 ta' Mejju 2014.

Dwar il-kwistjoni sollevata mill-appellanti illi l-appellata ma kienitx ragonevoli fl-attegjament taghha fir-rigward, sewwa qalet l-ewwel Qorti li l-appellanti kellha rimedji ohra izda mhux li "*tibqa' ghaddejja b'rasha mnizzla u mbaghad tara x'ikunu l-konsegwenzi ta' ghemilha".* Dan japplika wkoll ghall-allegat nuqqas ta' rispons mill-perit tal-appellata li gia` ssemma'. L-ewwel Qorti spjegat ukoll ix-xoghlijiet li ghalihom hemm oggezzjoni u peress li anke zammet access fuq l-ambjenti in kwistjoni setghet tosserva tajjeb l-impatt ta' dawk ix-xoghlijiet fuq l-istess ambjenti. L-appellanti qatt ma setghet tassumi li kellha l-assent tal-appellata ghaliex ghal xi zmien ma kellhiex rispons minnha f'materja daqshekk importanti. Din il-Qorti wara li ezaminat minuzjosament l-atti tal-kawza ma tistax tasal ghall-konkluzjoni differenti minn dik tal-ewwel Qorti u taghmel taghha l-istess ragunament li wassal lil dik il-Qorti ghall-konkluzjoni taghha. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza taghha f'kaz analogu, fl-ismijiet **Edrichton Limited v. Vella** (29 ta' April 2005) "*Dan maghdud pero`, il-konvenuti qatt ma kien messhom intraprendew xoghlijiet bhax-xorta li hadu jekk (u qabel ma) kienux certi ghal kollox li dan setghu jaghmluh impunement u bla ma jiksru l-obbligi kontrattwali assunti minnhom. It-triq li ghazlu invece l-konvenuti kienet dik tal-**fait accompli** – l-ewwel ilestu dak li kellhom f'mohhom, imbaghad jaraw x'jigri bhala konsegwenza. L-aggravju ghalhekk huwa michud ukoll*". L-aggravju ghalhekk huwa michud.

Finalment l-appellanti ressqet dak li qalet li huwa aspett procedurali ghaliex qalet li l-ewwel Qorti ma kienx messha hatret lill-perit Saliba jissorvelja x-xoghlijiet li hemm lok li jsiru u jara li l-bini ma jeccedix l-gholi impost mill-kuntratt. Tilmenta li allura se jjddeciedi l-perit imsemmi kif se tigi esegwita s-sentenza fis-sens li jiddeciedi hu l-gholi permess mill-kuntratt in kwistjoni.

Dan l-argument huwa wiehed frivolu. Huwa normali f'kawzi simili li l-Qorti tahtar perit arkitett biex jissorvelja x-xoghlijiet u jara li dawn isiru skont il-ligi u r-regolamenti edilizji u f'kaz bhal dan skont kif jghid il-kuntratt imsemmi. Anzi din il-Qorti zzid tghid li l-Qorti ma setghetx tiddeciedi mod iehor anke ghaliex din kienet wahda mit-talbiet tal-appellata.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi l-appell billi tichdu u tikkonferma interament is-sentenza appellata – l-ispejjez tal-ewwel Istanza kif decizi mill-ewwel Qorti u dawk tal-appell kollha a kariku tal-appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df