MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-29 ta' April, 2005

Appell Civili Numru. 1201/1998/1

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

v.

Emanuel Vella u martu Maria Carmela Vella

Il-Qorti:
PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TAS-SOCJETA` ATTRICI

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

U billi l-koncessjonijiet sub-enfitewtici li nghataw mill-enfitewta originali nghataw bhala soggetti ghall-kundizzjonijiet li jorbtu lic-censwalista;

U billi ghalhekk il-konvenut, huwa, fit-tgawdija minnu tal-fond in kwistjoni, marbut mill-kundizzjonijiet ta’ l-ewwel kuntratt ta’ subemfitewsi u cioe`, dak ta’ l-10 ta’ Mejju 1968;

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

U billi l-artikolu numru 4 ta’ l-istess kuntratt jghid hekk:
“The grantee cannot build any premises higher than fifteen feet (15ft.) from the road level fronting the site and only thirty three and one third percent coverage is allowed leaving a side curtilage at least fifteen feet all around the building.”;

U billi kif gia` nghad l-intimat hu llum marbut b’dawn il-kundizzjonijiet inkluz l-hawn fuq citat artikolu numru 4;

U billi l-konvenut beda jaghmel xogholijiet fil-fond in kwistjoni u qed jipproponi li jtella’ bini gdid;

U billi x-xogholijiet proposti huma in kontravenzjoni ta’ l-artikolu 4 billi l-“coverage” ser teccedi l-massimu permess mill-istess artikolu 4 u billi mhux ser tithalla “curtilage” ta’ 15-il pied fuq parti tal-proprjeta`;

U billi l-konvenut gia` beda jezegwixxi xogholijiet in kontravenzjoni ta’ l-obbligi tieghu;

U billi l-attur jirrileva wkoll, ghal kull buon fini, li s-socjeta` Edrichtom Holdings Limited hi s-successur tas-socjeta` Edrichton Development Company Limited u dan peress li z-zewg socjetatjiet kienu gew amalgamati taht il-kappa tas-socjeta` Edrichton Holdings Limited fl-1989; l-avviz relattiv ta’ din l-amalgamazzjoni giet ippubblikata fil-gazzetta tal-Gvern tas-17 ta’ Ottubru 1989. (Dokument EH2); illi meta ssir amalgamazzjoni l-kumpannija li tirrizulta mill-ghaqda li tkun saret minn zewg kumpanniji (jew aktar minn tnejn) tgawdi d-drittijiet kollha attinenti lis-socjetajiet ta’ qabel kif ukoll tkun gravata bl-obbligi ta’ l-istess;

U billi ghalkemm interpellat sabiex jiddesisti milli jwettaq ix-xogholijiet u ghalhekk jirregola ruhu l-konvenut baqa’ ghaddej bix-xogholijiet in kontravenzjoni ta’ l-obbligi tieghu u ma jidhirx li jrid jirranga s-sitwazzjoni;

U billi s-socjeta` attrici talbet u ottjeniet il-hrug ta’ mandat inibizzjoni fl-ismijiet premessi u bin-numru 1927/98 permezz ta’ liema l-konvenut gie inibit milli jkompli jezegwixxi xogholijiet ta’ twaqqiegh u ta’ bini fuq il-Villa maghrufa bhala “Cliff House” hawn fuq deskritta (Dok. EH3);

Talbet lill-ewwel Qorti:

(1.) Tiddikjara l-konvenut marbut bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni subemfitewtika tal-10 ta’ Mejju 1968 kif fuq jinghad;

(2.) Tinibih milli jkompli jezegwixxi xogholijiet ta' twaqqiegh u ta' kostruzzjoni fuq il-Villa maghrufa bhala "Cliff House", bla numru f'Buleben Estate, il-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar kif ahjar deskritta fil-kuntratt ta' l-10 ta' Mejju 1968;

(3.) Tiddikjara li l-konvenut wettaq xogholijiet li kien ipprojbit milli jaghmel skond l-artikolu numru 4 ta' l-istess koncessjoni subemfitewtika billi x-xogholijiet in kwistjoni jikkomprendu bini fuq "area" akbar minn dak permess u mhux ser jithalla curtilage ta' hmistax-il pied madwar il-bini kollu;

(4.) Tordna lill-konvenut jezegwixxi dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex iregga lura l-art in kwistjoni fl-istat permess mill-koncessjoni emfitewtika u in difett tawtorizza lis-socjeta` attrici twettaq ix-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenut;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1927/98, b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lill-attur ghar-rexissjoni tal-koncessjoni subenfitewtika.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTI APPELLATI</u>

2. Il-konvenuti appellati eccepew hekk:-

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

(2.) illi di piu u minghajr pregudizzju ghall-premess is-socjeta` attrici ma ghandha l-ebda konnessjoni, rabta jew anness ma' l-istess koncessjoni enfitewtika, anke kif jirrizulta mill-istess dikjarazzjoni guramentata tas-socjeta` attrici u ghalhekk din il-kawza hija nulla u bla effett stante li s-socjeta` ma ghandha l-ebda interess legali fiha;

(3.) Illi, fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti qatt ma marru kontra ebda koncessjoni

enfitewtika u partikolarment dik citata mis-socjeta` attrici u partikolarment l-artikolu 4 citat mis-socjeta` attrici;

(4.) Illi fir-rigward tal-15-il pied curtilage ghandu inoltre jinghad illi mhux talli l-konvenuti ma qabzux dawn il-konfini izda talli l-unika xoghol illi ghamlu rahom jirtiraw 'il gewwa mil-linja originali illi fiha minnhom inxtrat il-proprjeta` in kwistjoni kif jista' jigi ppruvat ampjament fil-kawza (vide dokumenti EV1 u EV2 ghal dan l-iskop);

(5.) Illi fir-rigward tal-persentagg tat-33% coverage dan fil-fatt gie rispettat anke kif certifikat permezz tal-perit arkitett Christian Spiteri (dokument anness immarkat EV3) u kif jista' jigi kkonfermat anke minn survey fuq is-sit in kwistjoni;

(6.) Illi fir-rigward ta' l-gholi tal-15-il pied tal-bini dan ukoll gie rispettat ukoll kif gie certifikat permezz tal-perit arkitett Christian Spiteri (dokument anness immarkat EV3) u kif jista' jigi konfermat anke minn kejl li jista' jsir fuq is-sit in kwistjoni;

(7.) Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

IS-SENTENZA TA' L-EWWEL QORTI

3. B'sentenza taghha tas-26 ta' April 2001 l-ewwel Qorti ddecidiet din il-kawza billi ddikjarat li l-konvenut huwa marbut bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni subenfitewtika tal-10 ta' Mejju 1968 kif fuq jinghad, filwaqt li cahdet it-talbiet attrici l-ohra kollha, bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici.

L-APPELL TAS-SOCJETA` ATTRICI

4. Is-socjeta` attrici tissottometti li s-sentenza appellata hi korretta in kwantu li din laqghet l-ewwel talba attrici izda tinsab aggravata bis-sentenza premessa in kwantu li din cahdet it-talbiet attrici l-ohra bl-ispejjez kontra taghha u ghaldaqstant interponiet appell minnha.

Illi in sintesi l-aggravji tas-socjeta` attrici appellanti huma li:

a. L-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat meta hija qasmet artificjalment il-bini f’zewg entitajiet; meta eskludiet is-semi basement mid-definizzjoni ta’ premises; meta ma qisietx is-semi basement fil-kalkoli tal-“coverage” u tas-“side curtilage”, u meta kkalkolat is-“side curtilage” madwar l-immobbli ta’ l-appellati;

b. Barra minn hekk, l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-kundizzjonijiet pattwiti kif premessi fic-citazzjoni u kwindi fis-sentenza premessa ghamlet applikazzjoni hazina tal-ligi vigenti bejn il-partijiet;

c. Fuq kollox l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni hazina tal-klawsola numru 4 tal-kuntratt surreferit meta sabet fl-istess klawsola limitazzjonijiet li fil-fatt ma kienux miftehma mill-partijiet;

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici appellanti talbet li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu laqghet l-ewwel talba attrici; u tvarja u thassar is-sentenza appellata in kwantu din cahdet it-talbiet l-ohra attrici u kkundannata thallas l-ispejjez tal-kawza u dan billi tilqa’ t-talbiet attrici kollha kif dedotti fic-citazzjoni promotorja, bl-ispejjez kollha kontra l-konvenuti.

<u>IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI APPELLATI</u>

5. Il-konvenuti appellati in sintesi wiegbu li:

(1) l-ewwel Qorti kienet korretta in kwantu din laqghet l-ewwel talba attrici u cahdet it-talbiet attrici l-ohra;

(2) is-socjeta` attrici ma gabitx provi in sostenn ta’ l-allegazzjonijiet taghha;

(3) l-appellati gabu l-provi kollha necessarji inkluzi dawk dokumentarji biex jippruvaw l-eccezzjonijiet taghhom;

(4) ir-relazzjonijiet peritali, dik tal-perit Christian Spiteri u tal-perit gudizzjarju Frederick Doublet xejnu dak li allegat is-socjeta` attrici li huma vvjolaw l-artikolu 4 tal-kuntratt ta’ akkwist tal-proprjeta` *<u>de</u>* *<u>quo</u>*; ir-relazzjoni peritali ta’ l-AIC Frederick Doublet lanqas ma giet attakkata mill-kontroparti u l-ewwel Qorti kienet korretta li addottatha;

(5) is-socjeta` attrici ma ressqet ebda argumenti godda jew ta' sustanza fl-aggravji taghha imma rrepetiet dak li gie sottomess minnha u li gie michud mill-ewwel Qorti; illi dwar l-allegata vjolazzjoni, l-ewwel Qorti gustament irriteniet li,
"rrizulta li d-differenza li tezisti hija verament minima u m'ghandhiex iggib maghha s-sanzjoni u l-konsegwenzi li t-talbiet attrici jgibu maghhom stante li ma jirrizultax li in sostanza gew miksura l-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa. Illi f'dan ir-rigward din il-Qorti taddotta r-rapport tal-Perit Doublet u kwindi tiddikjara li l-konvenuti ma vvjolawx l-Artikolu 4 ta' l-imsemmi kuntratt";

(6) is-socjeta` appellanti hija skorretta meta tghid illi "l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat..." fir-rigward tal-kundizzjonijiet pattwiti kif ukoll fir-rigward il-qsim artificjali tal-bini f'zewg entitatjiet, u dan ghaliex (a) minkejja li kellha l-opportunita` kollha skond il-ligi illi ggib provi kuntrarji, hija ghazlet li ma taghmilx dan, u (b) r-rapport tal-Perit Doublet huwa bbazat fuq argumenti validi u sostanzjali fil-kaz in kwistjoni, u inoltre (c) il-kelma "premises" tfisser, skond diversi dizzjunarji kif madankollu indikat l-ewwel Qorti, post jew struttura fuq l-art u mhux taht l-art;

Ghalhekk is-sentenza appellata timmerita konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellanti.

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

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

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

7. Mill-provi akkwiziti jirrizulta li xi ftit zmien qabel ma s-socjeta` attrici aggixxiet gudizzjarjament kontra il-konvenuti appellati, l-istess konvenuti taw bidu ghal xogholijiet ta' natura strutturali fl-imsemmija Villa, liema xogholijiet kienu jikkomprendu thaffir u zvilupp ta' "area" li ticcirkonda l-estensjoni tat-territorju ta' l-istess proprjeta`, b'dan illi fuq naha minnhom din l-estensjoni ssarfet f'bini ta' garaxx li jibqa' jestendi san-naha ta' wara tal-Villa f'forma ta' 'L' b'mod li jidhol kemm taht il-patio kif ukoll taht il-kamra ta' l-ikel u l-kcina, u fuq in-naha l-ohra tal-Villa giet imhaffra vaska mdaqqsa – li fuqha x-xoghol twaqqaf in vista ta' dawn il-proceduri – li kellha sservi ta' pixxina.

Din il-Qorti kellha l-okkazjoni li tikkostata *de visu* dawn ix-xogholijiet billi zammet access *in situ* fil-prezenza tal-partijiet u d-difensuri rispettivi taghhom u rredigiet verbal datat il-11 ta' Jannar 2005 li jifforma parti mill-atti tal-kawza.

8. Minn ezami akkurat tas-sentenza appellata, jirrizulta li dak li mmotiva lill-ewwel Qorti u ta lok ghal dan l-appell min-naha tas-socjeta` attrici kienu r-ragjonamenti segwenti li, a skans ta' ekwivoci, din il-Qorti sejra tirriproducihom *verbatim*:
"Illi l-Qorti fis-seduta tat-13 ta' Lulju 1999 innominat lill-Perit Frederick Doublet sabiex jaghmel rapport, liema rapport, gie mahluf fit-8 ta' Frar 2000. Illi huwa esebixxa l-pjanti maghmula minnu u spjega kif wasal ghall-kalkoli tieghu u x'sab effettivament. Illi l-Perit Tekniku gie eskuss u qal illi: "*s-side coverage tad-dar huwa slightly over the thirty three percent, fil-fatt thirty three point three five percent minflok thirty three per cent ... practically ma hemm ebda differenza, tant hi minima".* Anki l-kwistjoni li l-bini ma jistghax ikun aktar minn hmistax-il pied 'il fuq mill-*pavement levels*, huwa kif gie specifikat fil-kuntratt. Fir-rigward tas-*side curtilage* rrizulta mir-rapport – "*Illi fid-*

disinn jidher li ghalkemm l-area tal-bini hija vicin it-33% stipulat, hemm postijiet fejn il-bini hareg mil-linji immaginarji ta' 15'0" minimum side curtilage.

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

Illi f'din il-villa hemm *varying level* u l-Perit Abela kif spjega sew fix-xhieda tieghu kejjel il-bini kollu li hemm mill-qatran 'il fuq, ha l-*garden level*, ha *slice across the full building* u ra l-*footprint* li jaghmel dak il-bini u l-basement li jinsab nofsu taht il-livell tat-triq ikkalkolah ukoll. Filwaqt illi l-Perit Doublet qal illi hu ma kkalkolax il-*basement* peress li dan hu 'l barra minn dak it-*thirty three per cent*, u inoltre mhux qieghed taht id-dar kollha peress li parti hu mirdum, parti hija rampa u parti hija *pool*. Jekk tiehu l-basement mal-*groundfloor*, f'liema kaz allura il-*basement* huwa ferm akbar plus il-*groundfloor*, il-*coverage* jigi hafna aktar mit-33.33%.

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

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

Illi ma hemm l-ebda dubju fl-opinjoni ta' din il-Qorti li dan kien l-iskop ta' l-istess klawsola, aktar u aktar meta wiehed jikkonsidra li l-istess artikolu qed jitkellem dwar

"*premises*" li certament tindika kostruzzjoni fuq l-art u fil-fatt hija msemmija biss in relazzjoni ghall-gholi ta' l-istess bini mit-triq; l-istess japplika wkoll dwar *curtilage* liema kelma tfisser skond id-dizzjunarju "*World Language Dictionary*" "*the ground adjacent to a dwelling house and used in connection with it*" u certament li b'din it-terminologija tali restrizzjoni qed tirreferi ghal distanza li trid tithalla minn kull bini 'l fuq mil-livell ta' l-art.

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

Illi ghalhekk a bazi tal-premess it-tieni, it-tielet, u r-raba' talbiet attrici qed jigu michuda."

9. Wara li semghet it-trattazzjoni tal-partijiet fil-kawza riferibbilment ghal dan l-appell u ezaminat mill-gdid l-atti kollha tal-kawza, din il-Qorti hija tal-fehma li, bir-rispett kollu, il-Qorti ta' l-ewwel grad waslet ghad-decizjoni taghha fuq premessi li huma jew semplicistici zzejjed jew addirittura gratuwiti ghall-ahhar taht certi aspetti. Hekk din il-Qorti ma tistax tikkondividi bla ebda riflessjoni ta' xejn il-fehma dikjarata ta' l-ewwel Qorti li l-artikolu 4 surreferit fil-kuntratt ta' akkwist,

"..... jidher li qed jirreferixxi ghall-apparenza u d-dehra estetika ta' l-istess bini tant li fil-fatt qed jikkoncerna ruhu (sic) dwar l-gholi ta' l-istess bini mil-livell tat-triq u wkoll li tithalla distanza ta' hmistax-il pied (15') madwar il-bini kollu, dak li f'dan il-kaz qed jissejjah bhala side curtilage ...".

Fil-fehma konsidrata ta' din il-Qorti, l-aspett estetiku jikkostitwixxi certament <u>wiehed</u> mir-ragunijiet il-ghala gie koncepit l-artikolu 4, imma mhux bilfors li din kienet ukoll <u>l-</u>

unika raguni. Hekk, per ezempju, altru jkollok zvilupp b'vilel li jkopru terz ta' l-estensjoni kollha tal-proprjeta` u altru jkollok zvilupp b'vilel imissu ma' xulxin ("*terraced*" jew "*semi-terraced*").

Oltre s-suespost, imbaghad, l-ewwel Qorti ekwiparat il-kelma "*premises*" bhala li "certament tindika kostruzzjoni fuq l-art u fil-fatt hija msemmija ghall-gholi ta' l-istess bini mit-triq". F'dan ir-rigward, din il-Qorti jidhrilha wkoll li tali definizzjoni kif moghtija hija wahda semplicistika zzejjed u ma tiehux kont bizzejjed ta' strutturi u bini mibnijin taht is-superficji jew "*semi-basement*" – kif fil-fatt jirrizulta li gie mibni l-garaxx min-naha ta' l-appellati – liema tip ta' bini llum sar komunissimu u li dwaru wiehed ma jistax jaqbad u jiddeciedi li darba li ma jkunx sar fil-livell tat-triq, allura dan il-bini ma jistax jitqies bhala "*premises*". Fil-fehma tal-Qorti, ghalhekk, li tigi eskluza, ghall-fini ta' "*coverage*", l-erja mehuda mill-binja tal-garaxx f'forma ta' 'L' daqs li kieku dan ma jezistix sempliciment ghaliex dina *in parte* hija mirduma tammonta ghal konstatazzjoni skoretta. Dana kollu apparti mill-konsiderazzjoni l-ohra li bhala stat ta' fatt kemm mill-aspett ta' gholi fl-entratura ghall-garaxx *de quo* kif ukoll fir-rigward tad-daqs kollu ta' l-estensjoni li ttiehdet bl-izvilupp li sar, jirrizulta li kien hemm u mhux ma kienx hemm zvilupp eccedenti "*coverage*" oltre 33.33% tal-proprjeta` mibnija, imqar jekk, kif gie ritenut mill-ewwel Qorti, tali eccess kien wiehed minimu.

10. Issa li kieku verament hawn si trattava ta' konsiderazzjonijiet ta' natura estetika abbinati biss u unikament ma' gholi, allura din il-Qorti, in mankanza ta' xi kundizzjoni specifika fil-kuntratt li jirregola r-relazzjonijiet ta' bejn il-kontendenti, forsi kienet tasal biex finalment tabbraccja l-konkluzjoni milhuqa mill-ewwel Qorti, u dan a bazi tal-principju li "*de minimis non curat praetor*", izda dan m'huwiex certament il-kaz.

11. Minn qari sew ta' l-artiklu 4 surreferit ghandu jirrizulta car u tond li fattur importanti li l-koncedenti ta' l-art riedu jharsu u jikkonservaw kien dak rigwardanti z-zamma ta' "*curtilage*" ta' hmistax-il pied madwar l-istess proprjeta`. Bil-maqlub ta' dak li fehmet l-ewwel Qorti, din

il-Qorti jidhrilha li darba li l-akkwirent kellu josserva l-kundizzjoni li jhalli distanza ta' hmistax-il pied f'dik il-parti ta' l-immobbli li l-ewwel Qorti stess hadet bhala "*the ground adjacent to a dwelling house used in connection with it*", isegwi li ma kienx allura lecitu ghall-konvenuti li jibnu bil-mod kif bnew. M'hemmx dubju li ta' l-anqas il-bokka jew l-entratura tal-garaxx qeghdha tinvadi l-imsemmija "*curtilage*" kemm fil-livell 'il fuq mit-triq, kif ukoll (bhall-bqija tal-garaxx) fil-livell ta' taht it-triq. Bl-istess mod, imbaghad, anzi maggorment, din il-Qorti ma tasalx biex tifhem kif il-pixxina li hemm ipprogettata fuq in-naha l-ohra tal-villa <u>de</u> <u>quo</u> u li addirittura tmiss mal-hajt divizorju konfinanti ma' proprjeta` ohra ta' terz ma tilledix ukoll il-kundizzjoni dwar iz-zamma ta' "*curtilage*" wiesgha 15-il pied. Fid-definizzjoni tal-kelma "*curtilage*" moghtija minn Bryan A. Garner fil-pubblikazzjoni tieghu "*A Dictionary of Modern Legal Usage*" (Oxford University Press, 2001, 2nd Ed.) insibu li din tikkomprendi "*the land around a house and within an enclosure*". Il-Qorti tifhem li jekk hemm ftehim vinkolanti bejn il-partijiet – kif jirrizulta f'dan il-kaz – li ma jsirx zvilupp ma' din id-dawra f'medda, jew ahjar ghal wisgha, ta' hmistax-il pied, dan kien jesigi li tali "*area*" ma tigix zviluppata, la b'garaxx sotterran (in parte) u wisq anqas minn pixxina li thakkek proprju mal-proprjeta` attigwa.

12. L-ewwel Qorti dehrilha opportun li tintroduci l-motivazzjoni tas-sentenza taghha b'rikjam ghas-sens ta' "*buona fede*" min-naha tal-partijiet kontraenti. Kif gustament osservat is-socjeta` appellanti, jekk tassew dan il-fattur kellu xi rilevanza ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza in ezami, tali "*buona fede*" kienet mankanti min-naha tal-konvenuti u mhux min-naha tas-socjeta` appellanti. Taht dan l-aspett ta' "*buona fede*", kif ukoll dak ta' interpretazzjoni tal-klawsola 4 tal-kuntratt surreferit, ikun tajjeb li jsir accenn ghal dak li ddepona wiehed mid-diretturi tas-socjeta` attrici, Anthony Demajo, dwar il-komportament tal-konvenut Eamanuel Vella (ara deposizzjoni a fol. 87 et seq tal-process datata 30 ta' Dicembru 1999), meta xehed,

"Em, fil-fatt, f'Marzu tan-1998, is-sur Vella (i.e. il-konvenut), gie l-ufficcju tieghi, ipprezentali pjanta tal-

projections li kien ser jaghmel alterazzjonijiet fil-Villa li ghandu hu, u fis-*side* *curtainage* (recte: "*curtilage*"), biex isaqsini biex innehhu l-klawsola li tirrestrettih (recte: tirrestringieh) li jaghmel dawn l-alterazzjonijiet, u hdimtlu prezz, kumpens li jrid ihallas biex din il-klawsola biex tigi rrangata f'kuntratt pubbliku. Em, il-prezz tajtulu dak in-nhar u mar lura u haseb fuqha. Eh, fil-fatt f'Mejju, fit-13 ta' Mejju tan-1998 rega' gie l-ufficcju tieghi u staqsieni apparti minn dak l-ammont biex jithallas biex jitnehhew dawk il-klawsoli li saqsieni biex jifdi c-cens li kien hemm .... u rrangajna prezz ukoll u rega' mar lura d-dar. L-ghada sirt naf li kienu qed isiru '*excavations*' fis-*side* *curtainages* ta' din il-Villa u parti mill-Villa, zewgt ikmamar gew imwaqqa' wkoll. Em, jiena mort fuq is-*site*, hadt camera mieghi, hadt ritratti, dak il-hin, ghidtlu wkoll li mhux, se jkolli naghmel inibizzjoni, mandat ta' inibizzjoni, li fil-fatt l-ghada ftaht mandat ta' inibizzjoni, il-Qorti ...". (sottolinear tal-Qorti)

Meta l-konvenut Emanuel Vella ddepona fil-11 ta' Mejju 2000, ftit li xejn elabora dwar dan il-fatt li dwaru xehed Anthony Demajo. Anzi, proprjament, dak li suppost gara skond il-verzjoni tal-konvenut gie mqieghed lilu direttament mid-difensur legali tieghu stess (!). Di fatti fil-parti rilevanti (ara fol. 165 u 166 tal-process) insibu li gej,
"Avukat: Kien hemm xi zmien meta inti kont qed taghmel issa dawn ix-xogholijiet ta' l-ahhar tan-1998, illi kien gie fuq il-fond is-sur Demajo u semmielek xi haga tkellimtu dwar xi prezz li kien qed jitolbok hu, talbek xi haga xi flus?

Xhud: Iva.

Avukat: X'kien dak il-kliem, x'talbek u ghalfejn?

Qorti: Qabel ma sar il-Mandat ta' Inibizzjoni dan?

Avukat: Iva.

Xhud: Qabel u fi zmien tal-mandat ukoll.

Avukat: Lejn dak il-perijodu x'ried u minghandek x'talbek?

Xhud: Talabni ghoxrin elf (Lm20,000).

Il-Qorti: Ghaliex?

Xhud: Biex ntella' l-gholi biex jibdili (recte: ibiddilli) l-affarijiet li hemm fuq il-villa inehhili l-klawsoli...."
(Sottolinear tal-Qorti)

13. Din il-Qorti m'ghandhiex esitazzjoni biex taghzel il-verzjoni dettaljata tal-fatti kif moghtijin minn Anthony Demajo, ghar-raguni li l-verzjoni tieghu tidher ferm aktar probabbli u attendibbli. Jirrizulta ghalhekk li fil-perijodu kollu li matulu kien hemm ix-xogholijiet ghaddejjin, il-konvenut kien konsapevoli tal-limitazzjonijiet li kienu gew imposti fuqu fil-kuntratt ta' akkwist. Kwindi tohrog naturali d-domanda: jekk il-konvenut kien qieghed skond hu, jiddemolixxi, ihaffer, ihammel u jibni entro l-parametri tal-ftehim, x'kellu ghalfejn imur jistaqsi lill-koncedent xi prezz kien hemm involut ghat-tnehhija tal-klawsola restrittiva?

14. Dak li probabbli gara fil-kaz in ezami, ghax ukoll hawn qeghdin fil-kamp civili fejn il-bazi ta' prova hija bizzejjed jekk tkun imposta fuq dak li huwa probabbli, huwa li bhala fatt il-konvenuti kienu diga` taw bidu ghax-xogholijiet *de quo*, jigifieri qabel ma l-konvenut avvicina lil Anthony Demajo. Jidher ukoll ovvju li meta l-prezz mitlub minn Demajo deher wiehed sostanzjali – u fil-verita` l-prezz mitlub minn Demajo kien tabilhaqq wiehed kemmxejn goff – il-konvenuti dehrilhom li ghandhom jibqghu ghaddejjin bix-xogholijiet sakemm gew fl-ahhar imwaqqfa forzatament permezz ta' mandat ta' inibizzjoni ottenut mis-socjeta` attrici.

15. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax li darba li l-koncedenti – is-socjeta` attrici f'dan il-kaz – kienet propensa li tnehhi l-limitazzjonijiet imposti bi klawsola 4 tal-kuntratt ta' akkwist ghal ammont pekunjarju, kien messha wriet aktar ragonevolezza f'dak li hu ammont per via ta' riskatt liberatorju. Dan maghdud pero`, il-konvenuti qatt ma kien messhom intraprendew xogholijiet 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.

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

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi tilqa' l-appell tas-socjeta` attrici u ghalhekk, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu din laqghet l-ewwel talba attrici, tirrevokaha fil-bqija billi tilqa' wkoll it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet attrici kif dedotti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

< Sentenza Finali >

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