MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-6 ta' Dicembru, 2010

Appell Civili Numru. 658/2006/1

S.B.M.D. Limited (C 16971)

v.

Awtorita' tad-Djar

Il-Qorti:
Preliminari

Dan hu appell ad istanza tas-socjeta' rikorrenti appellanti minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-2 ta' Ottubru, 2008, li filwaqt illi laqghat l-eccezzjonijiet tal-Awtorita' intimata appellata cahdet it-talbiet tas-socjeta' rikorrenti appellanti.

Bir-rikors taghha tat-18 ta’ Lulju 2006 is-socjeta’ rikorrenti appellanti talbet li l-ewwel Qorti:

1. tiddikjara u tiddeciedi illi s-socjeta’ rikorrenti appellanti, salv l-otteniment tal-permessi tal-bini relattivi, ghandha dritt li taghmel zvilupp fuq l-art bin-numru mija u hmistax (115), Triq San Glormu, San Pawl il-Bahar kontrada ta’ Bugibba, Tal-Vecc Housing Estate u tibni sulari ohra oltre l-basement, semi-basement, u zewg maisonettes ezistenti llum fuq din l-art; u konsegwentement,

2. tiddikjara illi l-kundizzjoni li qieghda timponi l-Awtorita’ tad-Djar fuq is-socjeta’ rikorrenti u cioe’ li tesigi li tithallas minghandha s-somma ta’ wiehed u ghoxrin elf mitejn u hamsin lira (LM 21,250) fl-eventwalita’ li s-socjeta’ rikorrenti appellanti taghmel zvilupp ulterjuri [li ma hux ser jintuza bhala residenza ta’ ulied l-esponent Raymond Gauci] fuq din l-art hi wahda abusiva u illegali, u li l-Awtorita’ intimata m’ghandha l-ebda dritt li tesigi dan il-hlas minghand is-socjeta’ rikorrenti appellanti.

Is-socjeta’ rikorrenti appellanti talbet ukoll l-ispejjez komprizi dawk tal-ittri ufficjali tad-9 ta’ Marzu 2006 u tal-1 ta’ Gunju 2006 kontra l-Awtorita’ intimata appellata.

Raymond Gauci (ID 705256) ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ rikorrenti appellanti ippremetta li b’kuntratt tas-27 ta’ Marzu 2000 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri esibit bhala Dokument A is-socjeta’ Burmarrad Properties Limited akkwistat minghand il-kumpanija Murray Limited il-blokk bini inkluza l-arja tieghu konsistenti f’basement, semi-basement, u zewg maisonettes sovrapposti, mibni fuq bicca art bin-numru mija u hmistax (115), Triq San Glormu, San Pawl il-Bahar kontrada ta’ Bugibba, Tal-Vecc Housing Estate, soggett ghal mija u sebgha u ghoxrin lira Maltin (LM 127) cens annwu u perpetwu pagabbli lill-Awtorita’ tad-Djar.

Wara li spjegat il-provenjenza tal-art li fuqha nbena l-blokk bini akkwistat mis-socjeta’ Burmarrad Properties Limited

is-socjeta' rikorrenti appellanti kompliet tippremetti li sussegwentement bejn is-socjeta' Burmarrad Properties Limited (C 25230) u Murray Limited saret ghaqda [*amalgamation*] bejn is-socjeta' rikorrenti appellanti u s-socjeta' Burmarrad Properties Limited b'effett mill-4 ta' Awwissu 2001 u fuzjoni [*merger*] bejn l-istess Burmarrad Properties Limited mas-socjeta' rikorrenti appellanti u li ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti appellanti hi llum l-enfitewta tal-blokk bini imsemmi.

Is-socjeta' rikorrenti appellanti spjegat ukoll li riedet taghmel zvilupp fuq l-art imsemmija u tibni sulari ohra oltre l-basement, semi-basement, u zewg maisonettes ezistenti llum fuq l-art in kwistjoni izda l-Awtorita' appellata qieghda tesigi li f'kaz li dan il-bini gdid ma hux ser jintuza bhala r-residenza ta' ulied l-imsemmi Raymond Gauci riedet li s-socjeta' rikorrenti appellanti thallas lill-istess Awtorita' is-somma ta' wiehed u ghoxrin elf mitejn u hamsin lira Maltin (LM 21,250) u dan skond id-Dokumenti D, E u F esibiti mar-rikors promotorju mentri is-socjeta' rikorrenti appellanti kellha d-dritt, salv l-otteniment tal-permessi tal-bini relattivi, li tizviluppa l-art imsemmija minghajr ma thallas is-somma indikata jew xi kumpens iehor lill-Awtorita' tad-Djar. Ghalhekk, is-socjeta' rikorrenti appellanti sostniet li l-kundizzjoni li kienet qed timponi l-Awtorita' appellata kienet wahda abusiva u illegali u li l-istess Awtorita' ma kellha ebda dritt li jawtorizzaha timponi l-istess kundizzjoni.

Illi l-Awtorita' appellata wiegbet ghar-rikors promotur tas-socjeta' rikorrenti appellanti b'risposta guramentata tad-9 ta' Awwisu 2006 u ghar-ragunijiet hemm elenkati sostniet li skond il-kuntratt imsemmi tas-27 ta' Marzu 2000 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri esibit bhala Dokument A hija kellha dritt titlob minghand is-socjeta rikorrenti appellanti is-somma imsemmija sabiex is-socjeta' rikorrenti appellanti tigi ezentata mill-obbligi tac-cens originali.

L-Awtorita' appellata ghalhekk talbet li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti appellanti jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta'.

Fis-sentenza taghha appellata l-ewwel Qorti, wara li irriproduciet il-kontenut tar-rikors promotorju tal-gudizzju u tar-risposta guramentata tal-Awtorita' appellata, ghamlet diversi kunsiderazzjonijiet li ser jigu hawn taht riprodotti ghall-ahjar intendiment ta' dan l-appell:

“Ikkunsidrat illi din il-kawza giet generata minn sitwazzjoni fejn bicca art originarjament moghtija mill-awtoritajiet skond skema ta` Housing Socjali giet akkwistata mis-socjeta` rikorrenti li trid taghmel zvilpp fuqha. L-Awtorita` tad-Djar tinsisti li sabiex tehles lir-rikorenti mill-kundizzjonijiet originarjament fil-kuntratt, trid thallas kumpens lill-istess awtorita`. Dan, skond ir-rikorrenti huwa agir abusiv u illegali. L-Awtorita` tirribatti billi tghid li hija ghandha kull dritt tikkapitalizza mill-kondizzjonijiet originarjament imposti favur taghha. Il-Qorti tifhem li l-pern tal-kawza huwa l-interpretazzjoni ta` klawsoli Nru 2 u Nru 3 tal-kuntratt tas-6 ta` Mejju, 1988 li permezz tieghu Amadeo Cassar kien akkwista l-art in kwistjoni. Dawn il-klawsoli testwalment jghidu hekk:

“2. L-enfitewta jobbliga ruhu li jibni benefikati permanenti konsistenti f`bini ta` zewg sulari, li jqumu mhux anqas minn hamest elef lira Lm5000 fuq l-art moghtija lilu b`enfitewsi b`dana l-att, skond pjanti approvati mill-Awtorita`.

L-enfitewta ghandu jibda x-xoghol tal-bini mhux aktar tard minn tliet xhur wara l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita`, u jlesti l-bini minn kollox b`mod li jkun jista` jigi okkupat fi zmien tlett snin mill-istess data. Jekk jonqos milli jibda x-xoghol jew milli jlesti l-bini fiz-zmien fuq indikat huwa jkun obbligat li jhallas lill-Awtorita` penali ta` erba` liri (Lm4) ghal kull gimgha jew parti minn gimgha, li fiha jew ma jkunx beda x-xoghol jew ma jkunx spicca l-bini, skond il-kaz, u dana bla pregudizzju ghad-dritt ta` l-Awtorita` li tholl l-enfitewsi skond il-klawsola sebgha (b) [*sic*] *ta` dana l-att, u bla pregudizzju ghad-dritt ta` l-Awtorita` li testendi z-zmien imsemmi ghal raguni valida.*

3. L-enfitewta jobbliga ruhu li jzomm il-bini f`kull zmien fi stat tajjeb ta` tiswija ghas-sodisfazzjon ta` l-Awtorita` u li

jekk l-enfitewsi tigi ghal xi raguni mahlula huwa ghandu jikkonsenja lura l-bini fi stat tajjeb ta` tiswija. Kull hsara li ssir sew minhabba kawzi ordinarji kemm minhabba kawzi jew cirkostanzi straordinarji u accidentali ghandu jaghmel tajjeb ghaliha l-enfitewta".

"Il-Qorti tibda biex tenfasizza li huwa l-kuntratt, u l-kuntratt biss li jirregola r-relazzjoni bejn il-partijiet. F`din il-kawza, ntqal hafna dwar l-iskopijiet tal-ghotja u l-politika tal-awtoritajiet kemm fiz-zmien tal-ghotja, kif ukoll issa. Dawn, fil-fehma ta` din il-Qorti, huma rilevanti biss biex semmai, jaghtu dawl ghall-interpretazzjoni tal-intenzjoni tal-partijiet. Jekk ikun hemm bzonn.

"Is-socjeta` rikorrenti akkwistat l-art de quo permezz ta` kuntratt fl-Atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 27 ta` Marzu, 2000 (Dok. A) issa dan il-kuntratt kien jinkludi li l-atturi xtraw ic-cens *"kif soggett … ghall-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali"*.

"Huwa f`dan l-istadju li l-Qorti trid tezamina jekk il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt originali kienux gew b`xi mod disturbati fil-kuntratt tal-14 ta` Lulju, 1993 fl-Atti tan-Nutar Spiteri li permezz tieghu l-enfitewta originali kien ghadda l-koncessjoni lis-socjeta` Murray Limited.

"Fuq dan il-kuntratt l-istess Awtorita` kienet tat permess lil Amadeo Cassar, l-enfitewta originali biex jitrasferixxi c-cens. Ghalkemm dan il-kuntratt kien jinkludi xi tibdiliet kien jinkludi wkoll il-konferma tal-partijiet tal-kundizzjonijiet originali *"kwantu kompatibbli mal-fuq modifikat u kwantu ghadhom applikabbli"* (ara fol. 11 tal-process).

"Fit-tibdiliet inkluzi f`dak il-kuntratt m`hemm xejn li jwassal il-Qorti biex tifhem illi l-kundizzjonijiet tbiddlu fis-sens li l-Awtorita` irrinunzjat ghal xi kundizzjonijiet favur taghha. Lanqas ma jidher li b`dawk il-modifiki gew rezi inapplikabbli l-kundizzjonijiet originali.

"Il-Qorti hawnhekk tenfasizza illi kull tip ta` tali ezenzjoni jew tibdil irid ikun car inekwivoku. F`dan il-kaz m`huwiex.

“Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li t-tieni klawsola tal-koncessjoni originali hija applikabbli fl-intier taghha. Ghalkemm il-frazi *“konsistenti f`bini ta` zewg sulari”* setghet tkun aktar cara fis-sens illi jekk il-koncedent ried li ma jinbeniex aktar gholi kien inizzel *“zewg sulari biss”*.

“Setghet tnizzlet il-frazi *“zewg sulari”* biss [*sic*] tigi evitata kostruzzjoni ta` terran. Pero`, kif tnizzlet hija cara l-imposizzjoni tal-kundizzjoni tal-bini ta` zewg sulari – xejn aktar u xejn anqas.

“Anki kieku kellu wiehed b`xi mod jargumenta li din il-klawsola ghandha tinqara li wiehed jista` jibni mill-anqas zewg sulari, it-tieni kundizzjoni hija cara kristall.

“Kull kostruzzjoni tista` ssir *“skond pjanti approvati mill-Awtorita`”*. Din il-klawsola ma fiha ebda ambigwita` u, galadarba ma giet bl-ebda mod mittiefsa fil-koncessjonijiet ulterjuri, ghadha tregi u tirregola r-relazzjoni ta` bejn il-partijiet.”
Ghar-ragunijiet fuq riprodotti l-ewwel Qorti laghqat l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` appellata u cahdet it-talbiet tas-socjeta’ rikorrenti appellanti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta’.

L-appell tas-socjeta` rikorrenti appellanti.

Is-socjeta` appellanti hassitha aggravata bis-sentenza surriferita tal-Prim’ Awla tal-Qorti Civil tat-2 ta’ Ottubru, 2008 u interponiet dan l-appell minnha permezz ta’ rikors datat 21 ta’ Ottubru 2008 fejn talbet li din il-Qorti tirrevoka u thassar is-sentenza appellata tat-2 ta’ Ottubru 2008 u ghaldaqstant tilqa’ t-talbiet tas-socjeta appellanti u tichad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita’ appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita’ appellata.

In succint l-aggravji tal-istess socjeta` jistghu jigu sintesizzati hekk:

1. Illi l-ewwel Qorti interpretat hazin il-klawsoli numru 2 u 3 tal-kuntratt tas-6 ta’ Mejju 1988 li permezz tieghu Amadeo Cassar kien akkwista l-art in kwistjoni u

dan billi l-ewwel Qorti ccitat parti biss mill-klawsola 2 u ma ccitatx id-diversi partijiet tal-klawsola fl-intier taghhom u li kieku l-ewwel Qorti ghamlet riferenza ghall-intier tal-klawsola numru 2 kienet tasal ghal konkluzjoni diversa minn dik li waslet ghaliha u cioe' li ma kien hemm ebda kondizzjoni vinkolanti fuq is-socjeta' appellanti li ma tibnix aktar minn zewg sulari.

2. Illi jekk fil-kuntratt imsemmi tas-6 ta' Mejju 1988 giet imposta xi kundizzjoni *altius non tollendi* tali kundizzjoni ghandha n-natura ta' servitu' u ghalhekk tali restrizzjoni kellha tigi iskritta fir-Registru Pubbliku mentri ma gietx hekk iskritta u ghalhekk ma kienetx operattiva fil-konfront ta' terzi.

Ir-risposta tal-Awtorita' appellata ghall-appell tas-socjeta' appellanti

L-Awtorita' appellata wiegbet ghar-rikors tal-appell billi sostniet li ma kien hemm xejn inkoerenti jew legalment skorrett fis-sentenza appellata u li ghalhekk l-appell kellu jigi michud u s-sentenza appellata konfermata minn din il-Qorti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta' appellanti u dan ghar-ragunijiet segwenti:-

1. l-appell jattakka l-apprezzament tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti li ma ghandux jigi disturbat minn din il-Qorti jekk mhux ghal ragunijiet gravi li f'dan il-kaz ma jezistux;

2. ma hemm xejn inkoerenti jew legalment skorrett fis-sentenza appellata;

3. li r-rikors tal-appell fih nuqqasijiet ta' natura legali ghaliex l-appellant ghadu ma giex imwaqqaf jew mitlub ihallas xejn sabiex jisviluppa l-propjeta' ghaliex hu kien indika li l-isvilupp kien ser isir sabiex jidhlu jghixu fil-bini gdid it-tfal tieghu u ghalhekk donnu l-appellant qed jitlob lil din il-Qorti taghtih parir.

4. ma gie kostitwit ebda servitu' predjali bil-kondizzjoni fil-kuntratt originali peress li jirrizulta li ma kien hemm ebda

fond dominanti u fond servjenti u li ghalhekk ma japplikax il-bzonn li dan l-obbligu jigi registrat skond l-artikolu 485 (*recte* 458) tal-Kap 16.

5. fost il-kondizzjonijiet tac-cens imposti fuq il-beneficcjaru originali, u ghalhekk anki fuq l-aventi kawza tieghu kien hemm dawk fil-klawzoli 2 u 3 li jimponu restrizzjonijet separati u distinti u cioe' li l-enfitewta jobbliga ruhu "li jibni benefikati permanenti konsistenti f'bini ta' zewg sulari li jqumu mux anqas minn hamest elef lira LM5000 … skond pjanti approvati mill-Awtorita'" u "li jzomm il-bini f'kull zmien fi stat tajjeb ta' tiswija ghas-sodisfazzjon ta' l-Awtorita'…" u li ghalhekk l-Awtorita' kienet intitolata titlob il-hlas pretiz mis-socjeta' appellanti sabiex din tigi ezentata mir-restrizzjonijiet imsemmija jekk ikun il-kaz.

Fatti tal-kawza

Qabel ma tghaddi sabiex tikkonsidra l-appell, din il-Qorti thoss li jkun utili li taghti sfond fil-qosor tal-fatti kollha mertu tal-kawza in kwistjoni, u dan kif ser jinghad:-

(a) b'kuntratt tas-6 ta' Mejju 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat Amadeo Cassar akkwista b'titolu ta' cens perpetwu minghand l-Awtorita' tad-Djar l-art deskritta fl-istess kuntratt taht diversi kondizzjonijiet fosthom dawk fi klawzoli 2 u 3 tal-istess kuntratt li gja gew riprodotti aktar qabel f'din is-senenza u ghalhekk a skans ta' ripetizzjoni inutili qed issir riferenza ghalihom;

(b) b'kuntratt tal-14 ta' Lulju 1993 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri Amadeo Cassar ittrasferixxa l-propjeta' mibnija fuq l-art imsemmija lis-socjeta' Murray Limited taht il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali kif rivedut bl-istess kuntratt tal-14 ta' Lulju 1993 li izda halla mhux mittiefsa l-klawzoli 2 u 3 tal-koncessjoni enfitewtika originali;

(c) b'kuntratt tas-27 ta' Marzu 2000 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri l-imsemmija socjeta' Murray Limited ittrasferiet lis-socjeta' Burmarrad Properties Limited il-blokk bini inkluza l-arja tieghu konsistenti f' f'basement,

semi-basement, u zewg maisonettes sovrapposti, mibni fuq l-art li s-socjeta' Murray Limited kienet akkwistat minn Amadeo Cassar kif fuq inghad u dan soggett ghall-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali;

(d) sussegwentement b'effett mill-4 ta' Awwissu 2001 is-socjeta' Burmarrad Properties Limited giet fuza mas-socjeta' S.B.M.D. Limited, is-socjeta' rikorrenti appellanti, li b'hekk saret l-enfitewta tal-blokk imsemmi;

(e) b'ittra tat-13 ta' Lulju 2005 l-Awtorita' appellata informat lill-perit tas-socjeta' appellanti li l-Awtorita' kienet disposta li tawtorizza lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar sabiex tohrog il-permess purche' l-Awtorita' appellata tircievi mghand is-socjeta' appellanti is-somma ta' Lm24,250 li kienet tirrapprezenta 25% tal-valur tal-art/arja li kienet ser tigi utilizzata ghall-izvilupp kif indikat mill-istess perit. Irrizulta minn korrispondenza sussegwenti li dan il-hlas kien qieghed jigi mitlub sabiex l-Awtorita' appellata tehles lis-socjeta' appellanti mill-obbligi allegatament assunti mis-socjeta' appellanti fil-klawzoli 2 u 3 tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1988, liema klawzoli gja gew riprodotti aktar 'l fuq f'din is-sentenza;

(f) l-Awtorita' appellata ssostni li b'konsegwenza tal-klawzola 2 tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1988 li biha s-socjeta' appellanti hi marbuta l-istess socjeta' ma setghetx tibni bini fuq l-art trasferita li jkun gholi aktar minn zewg sulari waqt li s-socjeta' appellanti issostni li l-klawzola imsemmija ma tipprekludihiex milli tibni bini li jkun gholi aktar minn 2 sulari ghaliex iz-zewg sulari li ghalihom tirreferi l-klawzola 2 imsemmija kienu <u>l-minimu</u> ta' numru ta' sulari li setghet tibni u mhux il-massimu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Illi **<u>l-ewwel aggravju</u>** tas-socjeta` appellanti jirrigwarda n-numru ta' sulari li tista' tibni fuq l-art in kwistjoni. Is-socjeta' appellanti tinsisti li l-ewwel Qorti interpretat hazin il-klawzoli 2 u 3 tal-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1988 u senjatament fejn din irriteniet li is-socjeta' appellanti, skond il-klawzola 2 tal-istess kuntratt, kienet obbligata li

ma tibnix aktar minn zewg sulari fuq l-art in kwistjoni. Is-socjeta' appellanti, invece, issostni li n-numru ta' zewg sulari imsemmi fil-klawzola 2 tal-kuntratt imsemmi huwa l-minimu tan-numru ta' sulari li tista' tibni u mhux il-massimu. Is-socjeta' appellata tghid li l-ewwel Qorti giet indotta fl-izball ghaliex iccitat parti biss mill-klawzola numru 2 u wara li ticcita l-istess klawzola fl-intier taghha taghmel emfasi partikolari permezz ta' sottolinear u ittri grassi fuq il-kliem "f'bini ta' zewg sulari li jqumu **mhux anqas** minn hames elef lira (Lm 5000)" u minn dan tinferixxi li din i-klawzola kienet timponi obbligi minimi fuq l-enfitewta li jibni benefikati permanenti konsistenti f'bini ta' mhux anqas minn zewg sulari.

Qabel xejn ghandu jinghad li ma hux minnu li l-ewwel Qorti iccitat parti biss mill-klawzola 2 tal-kuntratt imsemmi. Se mai din il-klawzola giet citata parzjalment fir-risposta tal-Awtorita' appellata u din ir-risposta giet fedelment riprodotta fis-sentenza izda fil-parti tas-sentenza fejn huma miguba l-konsiderandi tal-ewwel Qorti il-klawzoli 2 u 3 tal-kuntratt imsemmi gew citati testwalment u fl-intier taghhom.

Fit-tieni lok l-argument tas-socjeta' appellanti li l-kliem "f'bini ta' zewg sulari li jqumu **mhux anqas** minn hames elef lira (Lm 5000)" jimporta li l-obbligat ma setax jibni bini ta' mhux anqas minn zewg sulari huwa wiehed sofistiku ghall-ahhar u jisforza it-tifsir naturali tal-kliem imsemmi. Huwa cjar u limpidu li l-kliem "mhux anqas" fis-silta msemmija jikkwalifikaw il-kliem "minn hamest elef lira (Lm 5000)" u ghalhekk jirreferi ghall-valur tal-benefikati u mhux ghan-numru tas-sulari. Ghar-rigward tan-numru ta' sulari dan ma hu kwalifikat b'ebda mod izda huwa wiehed stabbilit inekwivokament bhala "zewg sulari". Iz-zieda ta' kull kelma ohra bhal "biss" biex tikkwalifika l-frazi "zewg sulari" kienet tkun inutili u superfluwa ghaliex "zewg sulari" fil-kuntest taghha ma setghet tfisser xejn iehor hlief "zewg sulari" u cioe' "zewg sulari biss". Di fatti dak li ghamlet il-klawzola 2 huwa li imponiet obbligu fuq l-akkwirent tal-art --obbligu li gie trasferit lill-akkwirenti sussegwenti inkluza is-socjeta' appellanti -- li jaghmel benefikati fuq l-art akkwistata, liema obbligu kien suggett ghal zewg

kondizzjonjiet: li l-benefikati kellhom jikkonsistu f'bini ta' zewg sulari u li l-benefikati kellhom ikunu tal-valur ta' mhux anqas minn hamest elef lira (Lm5000). Ma hemm xejn fil-kuntratt kollu li jwassal ghal xi konkluzjoni diversa. Jista' jizdied, ghalkemm mhux ghaliex hemm bzonn, li huwa cjar li l-ewwel kundizzjoni kienet intiza sabiex tippreklud l-ispekulazzjoni bl-art in kwistjoni tenut kont tal-iskop socjali tal-iskema li minnha kien jifforma parti t-trasferiment in kwistjoni u t-termini ferm vantaggjuzi ghall-akkwirent tal-kuntratt imsemmi, waqt li t-tieni kundizzjoni kienet intiza sabiex tassigura minimu ta' nfieq f'benefikati bhala korrispettiv, flimkien mac-cens ferm baxx pagabbli, ghat-trasferiment. Xejn ma jiswa' l-fatt li sussegwentment l-Awtorita' appellata tat il-kunsens taghha biex l-immobbli in kwistjoni jigi ttrasferit mill-beneficcjarju originali a favur ta' socjeta' kummercjali ghaliex il-fatt jibqa' li l-obbligi u kundizzjonijiet originali baqghu immutati u vinkolanti u sabiex is-socjeta' appellanti tinhall minn dawn l-obbligi u kundizzjonjiet tehtieg il-kunsens tal-Awtorita' appellata bhala li ghandha d-dirett dominju tal-fond in kwistjoni.

Meta l-kliem tal-att huma cari l-interpretu ghandu joqghod ghal dan il-kliem u mhux jirrikorri ghal kongetturi. Fl-applikazzjoni tar-regoli ta' interpretazzjoni ma hijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti ghall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom moghti li jiswa imma hu l-qari oggettiv tal-gudikant li jaghti l-kliem is-sens ordinarju tieghu, fil-kuntest ta' kif gie uzat mill-kontraenti, li ghandu joqghod. Jekk ghall-gudikant id-dicitura wzata ma tistax ma twassalx oggettivament ghal sens car u univoku hu dan is-sens illi ghandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taht ezami. Hu biss meta t-termini tal-kuntratt huma oskuri li jrid jigi kkunsidrat dawk il-pattijiet li l-kontraenti riedu.[1]

Fl-appell taghha is-socjeta' appellanti tghid li "l-enfitewta originali Amadeo Cassar ittrasferixxa a favur Marray Company Limited il-propjeta mertu tal-kawza **bl-arja libera taghha u minn kull haga ohra libera u franka**"

[1] Ara Vol. XXXVI.i.191; Nazzareno Vella noe vs. Joseph Abela noe: Qorti tal-Appell 14 ta' Jannar 2002; Av. Leslie Grech noe. vs Ivan Burridge pro et noe.: Qorti tal-Appell 14 ta' Jannar 2002

(emfasi tas-socjeta' appellanti). Hawnhekk hija s-socjeta' appellanti li ma hix ticcita sewwa l-kuntratt in kwistjoni li fil-parti relevanti tieghu jghid li l-fond qieghed jinbiegh "... kif soggett ghal (Lm127) cens annwu u perpetwu pagabbli lill-Awtorita' u taht il-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika fuq imsemmija kif rivedut b'dana l-att minn kull haga ohra libera u franka, bil-pussess vakanti u bl-arja libera taghha.".

Ghar-ragunijiet premessi dan l-ewwel aggravju tas-socjeta' appellanti qieghed ghalhekk jigi michud.

Illi permezz tat-**tieni aggravju** is-socjeta' appellanti tirritjeni li jekk bil-kuntratt tas-6 ta' Mejju 1988 fuq riferit giet imposta xi kundizzjoni *altius non tollendi* tali kundizzjoni ghandha n-natura ta' servitu' u ghalhekk tali restrizzjoni kellha tigi iskritta fir-Registru Pubbliku mentri ma gietx hekk iskritta u ghalhekk ma kienetx operattiva fil-konfront ta' terzi. In sostenn ta' dan l-aggravju is-socjeta' appellanti taghmel riferenza ghas-sentenza **Albert Hugh Zahra vs Norman Spiteri et**[2] li giet citata b'approvazzjoni mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fis-sentenza taghha tal-1 ta' Gunju 2007 fl-ismijiet **Fortunato Sultana et v Joseph Buttigieg et**.

Ghandu jinghad, izda, li s-sentenza citata mis-socjeta' appellanti ma taghmilx ghac-cirkostanzi tal-kaz odjern. Fil-kaz citat il-Qorti irravizat kostituzzjoni ta' servitu' ghaliex id-direttarju ta' fond kien ikkonceda l-fond terran b'enfitewsi temporaneja filwaqt li zamm il-propjeta' tal-arja tal-istess fond bil-kundizzjoni li fuqu ma jinbnewx aktar minn sular wiehed. Din ir-restrizzjoni ma gietx iskritta fir-Registru Pubbliku u id-direttarju eventwalment ittrasferixxa l-arja tal-fond terran lil terzi u dawn bnew aktar minn sular wiehed. L-enfitewta tat-terran intavola proceduri sabiex is-sidien ta' l-arja jigu mgieghla jnehhu l-izvilupp li ghamlu.

F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti kienet irravizat kostituzzjoni ta' servitu' fuq l-arja sovrastanti l-fond terran, liema arja kienet il-fond serventi tad-direttarju, favur il-fond

[2] Qorti tal-Appell 29 ta' Marzu 1974

dominanti konsistenti fil-fond terran tal-enfitewta. Fil-kaz odjern ma hemm xejn minn dan. Meta sar il-kuntratt orginali ta' enfitewsi ma giet imposta ebda restrizzjoni ta' *altius non tollendi* fuq xi fond oltre l-fond li gie koncess b'enfitewsi. Ghalhekk ma giet imposta ebda restrizzjoni *altius non tollendi* fuq xi fond serventi ta' terz a favur tal-fond koncess in enfitewsi. L-unika restrizzjoni li saret kienet tikkonsisti fuq obbligazzjoni fuq l-enfitewta stess tal-istess fond u ghalhekk ma jinkwadrawx l-elementi necessarji sabiex jigi ravvizat xi tip ta' servitu' kostitwit bl-att enfitewtiku.
Di fatti l-artikolu 400 tal-Kodici Civili jipprovdi li:

"400. (1) Is-servitù hija jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex isir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juza minnu kif irid.

(2) Il-fond li fuqu jkun hemm is-servitù jissejjah fond serventi; u l fond li ghall-vantagg tieghu s-servitù tigi mahluqa jissejjah il-fond dominanti."

Minghajr fond dominanti u fond serventi ma hemmx servitu u ghalhekk anqas hu applikabbli l-artikolu 458 tal-Kodici Civili.

Ghar-ragunijiet premessi ghalhekk anki dan it-tieni aggravju tas-socjeta' appellanti qieghed jigi michud.

Decide

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell interpost mis-socjeta` appellanti u qieghda tikkonferma ghalhekk is-sentenza appellata bl-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mis-socjeta' appellanti.

< Sentenza Finali >

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