MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2011

Citazzjoni Numru. 367/2008

George **FARRUĠIA** u martu Josette Farruġia

vs

Joseph **GRIOLI** u RK Developments Limited (C-41089)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-14 ta' April, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) issib li l-iżvilupp approvat mill-awtoritajiet kompetenti fil-permess PA 4199/07 relattiv għall-Plot Ċ li tagħmel mill-fond tal-imħarrek Grioli bl-isem ta' "Tarġa Mill", Triq ir-Raħeb Kurradu, f'San Pawl tat-Tarġa, fil-limiti tan-Naxxar, u mitlub mill-imħarrkin, ikun bi ksur tal-patti miftehma bejn l-atturi u l-imħarrek Grioli f'kuntratt nutarili

pubbliku ta' transazzjoni tat-13 ta' Novembru, 1992. Talbu wkoll l-ispejjeż, u żammew sħaħ il-jeddijiet tagħhom għal kull azzjoni oħra kontra l-imħarrkin, magħdud it-twaqqigħ ta' kull bini li jittella' bi ksur tal-jeddijiet tagħhom;

Rat id-degriet tagħha tal-24 ta' April, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fid-19 ta' Ġunju, 2008, b'tifsira tax-xhieda li kien fi ħsiebhom iressqu;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek Grioli fit-23 ta' Ġunju, 2008, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li t-talbiet attriċi m'humiex mistħoqqa għaliex jekk wieħed kellu jifli sewwa l-ftehim magħmul fil-kuntratt imsemmi mill-atturi – li huwa ftehim ta' transazzjoni bejn ġirien u mhux ftehim li joħloq servitu' – wieħed mill-ewwel jara li dak kien jolqot biss il-kmamar li kienu nbnew mal-ħajt tal-appoġġ. L-iżvilupp maħsub li jsir ma kien bl-ebda mod jolqot l-inħawi fejn hemm il-kmamar li jmissu mal-ħajt tal-appoġġ, għaliex dak l-iżvilupp propost se' jkun 'il bogħod mill-imsemmi ħajt bi tliet (3) metri;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-kumpannija mħarrka RK Developments Limited fit-23 ta' Ġunju, 2008, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li t-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu għaliex l-obbligazzjoni maħluqa fil-kuntratt kienet biss waħda personali li lilha ma torbothiex, u li, f'kull każ, kienet tirrigwarda żewġt ikmamar speċifiċi u mhux il-bini kollu tal-imħarrek Grioli. Temmet tgħid li l-bini proġettat ma jolqotx il-kmamar li dwarhom sar il-kuntratt ta' transazzjoni bejn l-atturi u l-imħarrek Grioli;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt is-smigħ ta' qabel il-proċess (*pretrial*) tal-5 ta' Frar, 2009[1];

[1] Paġ. 73 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta’ Frar, 2009, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju tagħha biex iżżomm seduti għall-ġbir tal-provi tal-partijiet;

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-Assistent Ġudizzjarju, ix-xhieda mogħtija quddiemha, dik imressqa mill-partijiet bil-mezz tal-affidavit u l-provi dokumentali kollha;

Rat id-degriet tagħha tat-3 ta’ Ġunju, 2010[2], li bih tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tal-għeluq tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-30 ta’ Lulju, 2010[3];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin flimkien fis-17 ta’ Settembru, 2010[4], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tat-12 ta’ Ottubru, 2010, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dikjaratorja dwar xogħlijiet proġettati li jmorru kontra ftehim ta’ transazzjoni. L-atturi jgħidu li xogħlijiet maħsuba li jsiru f’ġid tal-ġar tagħhom se’ jiksru ftehim milħuq snin qabel f’kuntratt pubbliku bejnhom u l-istess ġar dwar żvilupp li seta’ jsir fil-ġid tal-imsemmi ġar;

Illi għal din l-azzjoni, il-ġar imħarrek laqa’ billi qal li l-ftehim li jistrieħu fuqu l-atturi kien wieħed ta’ transazzjoni bejn ġirien li ma joħloqx dritt ta’ servitu’ favurihom, minbarra li kien jitkellem biss dwar ix-xogħlijiet li jolqtu l-ambjenti li

[2] Paġ. 191 tal-proċess
[3] Paġġ. 192 sa 200 tal-proċess
[4] Paġġ. 201 – 5 tal-proċess

jissemmew fl-istess kuntratt. Ladarba x-xogħlijiet maħsuba u proġettati ma jmissux dawk l-inħawi tal-ġid tiegħu, l-atturi ma jistgħu jippretendu l-ebda jedd li jżommu mit-tkomplija tagħhom. Min-naħa tagħha, l-kumpannija mħarrka (aktar 'il quddiem imsejħa "RK") laqgħet billi qalet li l-kuntratt kien joħloq biss rabtiet personali li lilha ma jolqtuhiex u f'kull każ kien jitkellem biss dwar żewġt ikmamar fil-ġid tal-imħarrek l-ieħor li m'humiex sejrin jintmessu bix-xogħlijiet proġettati;

Illi, l-fatti rilevanti li jirrigwardaw il-każ juru li l-atturi huma s-sidien ta' fond bl-isem ta' "Barossa", fi Triq Ġdida fi Triq Jules Verne, f'Santa Marija tax-Xagħra, fil-limiti tan-Naxxar. Il-post tagħhom imiss mill-majjistral mal-ġid tal-imħarrek Grioli li jġib l-isem ta' "Tarġa Mill", fi Triq ir-Raħeb Kurradu. L-atturi kisbu l-ġid tagħhom fl-1974, filwaqt li l-imħarrek Grioli kiseb il-ġid tiegħu fl-1989 u sehem martu fl-1991[5]. Fl-1992, kiseb ukoll mingħand il-Gvern firxa art li kienet tiġi wara l-ġid minnu miksub qabel[6];

Illi għall-ħabta ta' Marzu, 1992, l-imħarrek Grioli beda jagħmel xogħlijiet ta' tħaffir għal pixxina u bini ta' remissa taħt l-art u kmamar fuqha madwar l-istess pixxina. Dawn il-kmamar bdew jinbnew mal-ħajt li jifred il-ġid tiegħu minn dak tal-atturi. Il-partijiet tkellmu bejniethom dwar dak li kellu jsir, iżda baqa' ma ntlaħaqx ftehim. F'April tal-1992, l-attur ressaq rikors għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-imħarrek Grioli, u kontra l-kumpannija li kien qabbad biex tagħmel ix-xogħlijiet u l-perit tagħha. F'Ottubru tal-1992[7], l-imħarrek Grioli applika għall-ħruġ tal-permessi għax-xogħlijiet imsemmija;

Illi fiż-żmien li kien għadu qiegħed jinstema' r-rikors għall-ħruġ tal-imsemmi Mandat u bis-saħħa ta' kuntratt tat-13 ta' Novembru, 1992[8], fl-atti tan-Nutar John Debono, l-attur u l-imħarrek Grioli ftiehmu dwar il-pendenzi li kellhom bejniethom dwar il-kwestjoni mqajma fl-atti tar-rikors għall-Mandat u fejn l-imħarrek Grioli biegħ u ttrasferixxa lill-attur

---

[5] Dok "A", f'paġ. 92 tal-proċess
[6] Affidavit tiegħu 26.11.2009, f'paġ. 148 tal-proċess
[7] Dok "IR", f'paġ. 101 tal-proċess
[8] Dok "VS12", f'paġġ. 21– 5 tal-proċess

biċċa art tal-kejl ta' disgħa punt disgħa metri kwadri ($9.9m^2$). Fl-istess ftehim, tniżżlu patti oħrajn dwar bini eżistenti fl-inħawi fejn il-ġid tagħhom imiss mal-ħajt li jifred il-ġid tagħhom, u dwar rabtiet li jimponu l-istess patti f'każ ta' kull trasferiment lil ħaddieħor tal-ġid tagħhom. Fl-istess kuntratt, l-attur intrabat ukoll li jwaqqaf it-talba tiegħu għall-ħruġ tal-Mandat;

Illi f'Ġunju tal-2007[9], wieħed Albert Muscat f'isem RK ressaq talba mal-MEPA għal żvilupp ta' żewġ *plots* mill-ġid ta' Grioli. F'Lulju, l-attur qabbad perit biex iressaq l-oġġezzjoni tiegħu għall-iżvilupp propost[10]. F'dak l-istess xahar, l-atturi bagħtu jinterpellaw lill-imħarrkin b'ittra uffiċjali biex ma jħallu l-ebda żvilupp isir bi ksur tal-ftehim milħuq fil-kuntratt tal-1992, u biex jirtiraw l-applikazzjoni għall-iżvilupp u jieqfu minn kull xogħol. Il-permess inħareġ mill-MEPA f'Ġunju tal-2008[11];

Illi f'Settembru tal-2007[12], l-atturi qabbdu lill-istess perit tagħhom biex jagħmel kostatazzjonijiet dwar l-iżvilupp maħsub fil-ġid ta' Grioli;

Illi din il-kawża nfetħet f'April tal-2008;

Illi l-<u>konsiderazzjonijiet ta' dritt marbuta mal-każ</u> jidher li jolqtu n-natura tal-ftehim ta' transazzjoni milħuq mill-partijiet fl-1992. Filwaqt li għall-imħarrkin, dak il-ftehim kien wieħed speċifiku dwar il-kwestjoni mqajma fl-atti tat-talba għall-ħruġ tal-Mandat ta' Inibizzjoni u li ħalaq stat ta' rabtiet personali bejn il-firmatarji, għall-atturi l-istess ftehim ħalaq favurihom obbligazzjoni li għabbiet il-ġid tal-imħarrek Grioli. Din il-kwestjoni, għalhekk, iġġib il-ħtieġa tat-tifsir xieraq tal-kuntratt;

Illi tajjeb li jingħad ukoll li bosta mis-sottomissjonijiet u mil-linja difensjonali tal-imħarrek Grioli jinbnew fuq il-kwestjoni li l-ftehim magħmul mill-partijiet bil-kuntratt pubbliku tat-13 ta' Novembru, 1992, ma joħloqx servitu' kontra l-ġid tiegħu. Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom, l-atturi

---

[9] Dokti "VS17" u "IR1", f'paġġ. 33 u 109 sa 112 tal-proċess
[10] Dok "VS18", f'paġġ. 34 – 6 tal-proċess
[11] Dok "IR1", f'paġġ. 103 – 6 tal-proċess
[12] Dok "GF1", f'paġġ. 9 sa 20 tal-proċess

jagħmluha ċara ħafna "illi l-azzjoni attriċi m'hijiex bażata fuq il-premessi li d-drittijiet in eżami jammontaw għal servitujiet. Ir-Rikors Ġuramentat imkien ma jsemmi l-kelma 'servitu'' jew 'dritt reali'. L-azzjoni attriċi hija intiża sempliċement sabiex tinkiseb dikjarazzjoni li l-bini mertu tal-permess PA4199/07 ser jikser id-drittijiet tal-atturi hekk kif naxxenti mill-kuntratt in eżami u dan indipendentement minn natura tal-istess drittijiet"[13]. Din il-kjarifika tgħin biex il-Qorti ma jkollhiex għalfejn tidħol f'kunsiderazzjonijiet fuq oqsma li m'għandhiex bżonn tqishom, iżda ma tfissirx li l-pretensjonijiet attriċi jridu jitqiesu fl-astratt jew li m'humiex imsejsa fuq xi jedd partikolari;

Illi l-atturi jibnu l-każ tagħhom fuq il-fatt li t-tifsira li trid tingħata lill-kuntratt li kien sar mal-imħarrek Grioli jmissu jkun ċar biżżejjed biex juri li kull bini li huwa maħsub li jsir fl-ambjenti milquta mill-ġid li kien issemma fl-istess kuntratt imur kontra r-rabtiet li l-istess imħarrek (u s-suċċessuri legali tiegħu) daħal għalihom u aċċetta fl-istess att pubbliku. L-imħarrek jgħid li dak il-kuntratt kien sar biss bil-ħsieb li jintemmu l-pendenzi maħluqa bil-proċeduri tat-talba tal-atturi għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontrih u bil-ħsieb li jintlaħaq ftehim biex isaħħaħ ir-rabtiet tajba bejn il-ġirien (jew kif ukoll magħruf, il-bonviċinat), jiġifieri bejnu u bejnhom. Huwa jgħid li qatt m'għaddielu minn moħħu li jorbot ġidu b'mod li ma jkun jista' jsir l-ebda bdil jew bini ġdid u, fuq kollox, jisħaq li dak li jilmintaw minnu l-atturi fil-każ tal-lum huwa fieragħ għaliex illum diġa' qegħdin jaraw il-bini tad-dar tiegħu m'ogħla żewġ sulari li jiġi ogħla mill-kmamar li dwarhom sar l-imsemmi ftehim. Huwa jargumenta wkoll li qari tajjeb tal-fehma tal-partijiet meta sar il-kuntratt bejniethom juri li dak li riedu jirregolaw bih kien li "jikkanonizza x-xewqa ta' dak iż-żmien tal-esponent"[14] u għalhekk iżid jgħid li ma hemm bżonn li jsir l-ebda tifsir tal-kuntratt lil hinn minn dak li jidher li sar qbil dwaru;

Illi l-Qorti tinnota li dik l-istess ċarezza li ż-żewġ partijiet jiddikjaraw u jistqarru li qed jaraw fil-kuntratt li sar bejniethom hija sewwasew ir-raġuni li wasslet biex ikun

[13] Paġ,. 196 tal-proċess
[14] Paġ. 202 tal-proċess

hemm nuqqas ta’ qbil bejniethom. Li kieku dan ma kienx hekk, kien ikun jgħodd għall-każ dak li jipprovdi l-artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili. Fis-sewwa, ż-żewġ partijiet (jingħad hekk għaliex kemm l-imħarrek Grioli u kif ukoll RK ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom flimkien) joqogħdu għal dan l-artikolu tal-liġi, iżda t-tnejn jagħtu l-kliem ta’ l-ftehim ta’ bejniethom tifsira differenti. L-atturi, min-naħa tagħhom, jappellaw għal żewġ prinċipji oħrajn li jgħoddu għall-kuntratti, jiġifieri *pacta sunt servanda* li jorbot lill-kontraenti biex joqogħdu għal dak li jkunu ftiehmu u li ma jistgħux jinħallu minn ftehim x’ħin jiftlilhom[15], u l-ieħor li l-kuntratti jitwettqu bil-bona fidi u jorbtu mhux biss għal dak li jingħad fihom iżda wkoll għall-effetti li dawk ir-rabtiet iġibu magħhom skond ix-xorta tagħhom, bl-ekwita’, bl-użu jew bil-liġi[16];

Illi huwa aċċettat li meta f’kuntratt il-partijiet ma jkunux fissru rwieħhom b’mod ċar jew b’mod li l-ħwejjeġ imsemmija jistgħu jfissru aktar minn ħaġa waħda, jew jekk wara li jkun sar il-kuntratt tinbet xi ħaġa li l-partijiet ma kinux ħasbu għaliha u nqalgħet kwestjoni dwarha, l-Qorti trid tidħol biex tfisser il-ftehim milħuq u li dan tagħmlu billi tqis x’kienet il-fehma tal-partijiet dak inhar li laħqu l-ftehim u kif din il-fehma toħroġ mill-qafas taċ-ċirkostanzi li nisslu dak il-kuntratt[17]. Il-liġi fiha sensiela ta’ dispożizzjonijiet li jfasslu regoli, mhux assoluti, maħsuba biex jgħinu u jmexxu lill-Qrati dwar it-tifsir xieraq ta’ kuntratti meta jinqala’ nuqqas ta’ qbil bejn il-partijiet fuq daqshekk[18];

Illi fid-dawl tal-fatti li ġraw f’dan il-każ u tal-prinċipji hawn fuq imsemmija, jeħtieġ li wieħed iqis x’wassal lill-partijiet biex jersqu għall-kuntratt li jħoll u jorbot il-jeddijiet u r-rabtiet ta’ kull wieħed u waħda minnhom. Ma hemm l-ebda dubju – u dan jinsab dikjarat bla tlaqliq fil-preamboli tal-kuntratt innifsu – li l-għan ewlieni tal-kuntratt kien ix-xewqa tal-partijiet li jittransiġu l-“pendenza” li kien hemm bejniethom minħabba l-proċeduri mhux magħluqa mibdijin

---

[15] Art. 992 tal-Kap 16
[16] Art. 993 tal-Kap 16
[17] App. Ċiv. **13.2.1950** fil-kawża fl-ismijiet ***Cuschieri noe vs Vincenti*** (Kollez. Vol: **XXXIV.i.27**)
[18] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol: **LXXIX.ii.704**)

mill-attur għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni fil-konfront tal-imħarrek Grioli. It-talba għall-ħruġ tal-Mandat kienet biex jitwaqqfu x-xogħlijiet fuq il-bini ġdid ta' *flatlet* jew aħjar kmajjar li jmissu mal-ħajt li jifred il-ġid tal-atturi minn dak tal-imħarrek "esklużi xogħlijiet fuq is-*swimming pool* u xogħlijiet oħra li m'għandhomx x'jaqsmu mal-*flatlet* ossija kmamar li qed jheddu d-drittijiet tal-esponenti". Il-Qorti ntweriet provi wkoll li dak il-kuntratt sar wara diskussjonijiet li saru bejn il-partijiet mgħejjuna mill-avukati tagħhom, sewwasew fuq il-kwestjoni maħluqa bl-imsemmija proċeduri tal-Mandat. Mill-premessi tar-rikors għall-ħruġ tal-Mandat joħroġ ċar ukoll li t-tħassib tal-attur kien dwar inkonvenjent li seta' nħoloq bil-bini tal-imsemmija kmajjar kemm bit-tħaris għal ġol-ġid tal-atturi (introspezzjoni) u kif ukoll bit-tqegħid fuq bjuthom ta' makkinarju jew tagħmir li jagħti fil-għajn. Kemm hu hekk, klawsola minnhom – klawsola "d" – kienet tipprovdi biex jitgħolla l-ħajt tal-appoġġ b'filata ħalli l-kmajjar ma jkunux jidhru "mil-livell tal-art (*ground-floor level*)" tal-post tal-atturi;

Illi l-attur ifisser li l-għan aħħari li wasslu biex resaq għal dak il-kuntratt kien "li qatt ma jittellgħu żewġ sulari jew aktar f'dik il-parti tal-ġnien ta' Grioli illum okkupata mill-kmamar suġġett għall-kuntratt"[19]. Min-naħa tiegħu, l-imħarrek Grioli jgħid li għalih il-kuntratt kien ifisser li "il-fastidju li kien qed jagħti lill-viċin tiegħi kien dawk iż-żewġt ikmamar; u jiena serraħtlu rasu li mhux ser nitla' fuq il-bejtbiex noqgħod nittrombjalu. Dak kien il-kuntratt"[20];

Illi mix-xhieda taż-żewġ avukati li kienu dehru għall-partijiet dak inhar tal-ftehim, joħroġ li l-qofol tal-kwestjoni f'dak iż-żmien kienet il-kmamar li kienu nbnew fil-ġnien tal-imħarrek Grioli u kif ir-relazzjonijiet ta' bejn il-ġirien ma jitħassrux minħabba f'hekk. Għalhekk, filwaqt li għall-avukat tal-atturi l-ħsieb kien li "ma jkun hemm l-ebda kostruzzjoni jew installazzjoni ulterjuri fuq il-kmamar li nbnew li tkun viżibbli mill-ġonna rispettivi tal-partijiet"[21], għall-avukat tal-imħarrek "il-ftehim kien ristrett għal dawn

[19] Paġ, 60 tal-proċess
[20] Xhieda tiegħu 22.3.2010, f'paġ. 178 tal-proċess
[21] Dok "MV3", f'paġ. 67 tal-proċess

il-kmamar u jien qgħadt attent li dan il-ftehim li kien ser iwassal għall-bwon viċinat bejn Joe Grioli u s-sinjuri Farruġia ma jikkostitwix servitu'"[22] u li l-għan ewlieni kien li jsib tarf "kif iż-żewġ partijiet ser jgħixu flimkien – qishom mżżewġin, biex ngħid hekk"[23]. Il-Qorti tqis li, minkejja li dawn l-istqarrijiet (kemm tal-partijiet involuti fil-kuntratt u kif ukoll tal-avukati li kienu jidhru għalihom f'dak iż-żmien) saru kollha matul is-smigħ tal-kawża, jagħtuha ħjiel aktar minn biżżejjed biex tara x'kien il-ħsieb ta' kulħadd dak iż-żmien u kif imissu jsir l-aħjar tifsir tar-rabtiet li l-partijiet kontraenti daħlu għalihom fil-kuntratt;

Illi minn dawn il-fehmiet joħroġ ċar li (i) il-partijiet dehru fuq il-ftehim bħala sidien tal-ġid rispettiv tagħhom, li (ii) riedu joħolqu rabtiet reċiproċi dwar ambjenti partikolari u mifhuma sewwa bejniethom li jinsabu qrib il-ħajt li jifred l-istess ġid rispettiv, (iii) li l-għan ta' tali rabtiet kien li jnaqqas jew iġib fix-xejn kull inkonvenjent li seta' nħalaq bl-użu tal-imsemmija ambjenti, (iv) li ma ngħata l-ebda żmien li fih dawk ir-rabtiet jintemmu u (v) li dak l-arranġament riedu li jkun jibqa' jgħodd ukoll jekk kemm-il darba jgħaddu dak il-ġid lil ħaddieħor. Il-Qorti tqis li dawn huma l-elementi li jmisshom imexxuha biex tagħraf safejn ried jasal il-ftehim. Kull parti li tipprova tislet xi tifsira oħra jew tiġbida ta' dak miftiehem tkun qiegħda tabbuża minn dak maqbul u kull parti li, hu x'inhu l-ħsieb ta' moħħha, ddur mal-imsemmi ftehim biex tagħmel ta' rasha tkun qiegħed timxi ħażin u ma jistħoqqilhiex il-barka tal-Qorti;

Illi l-Qorti tqis li ladarba ż-żewġ partijiet ħolqu, dwar dak miftiehem bejniethom, rabta ta' reċiproċita' fuq ħwejjiġhom u l-użu li kellu jsir mill-ambjenti milquta, ma joħroġx li xi wieħed mill-postijiet kien serventi għall-ieħor. Huwa minħabba f'hekk li l-Qorti m'hijiex qiegħda tara l-kwestjoni bejn il-partijiet bħala waħda li ħolqot servitu' predjali. Minbarra dan, billi, kif ingħad, il-ftehim kien bejn is-sidien infushom tal-ġid rispettiv, qajla jgħoddu l-prinċipji bażilari tal-kunċett tas-"servitu' personali" prospettati mill-atturi fis-sottomissjonijiet tagħhom, u l-każijiet li huma jirreferu għalihom biex isaħħu l-argument tagħhom ma jsibux wisq

[22] Dok "AG", f'paġ. 150 tal-proċess
[23] Xhieda tiegħu 26.4.2010, f'paġ. 187 tal-proċess

rilevanza għaċ-ċirkostanzi partikolari li sawru l-ftehim ta' bejn il-partijiet f'din il-kawża;

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tqis ukoll li l-kuntratt kien wieħed ta' transazzjoni, imħares bl-artikolu 1718 tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk bħala tali jrid ikun marbut mal-kwestjoni li wasslet lill-partijiet jersqu għalih. Dan jingħad għaliex l-oġġett ta' transazzjoni hu l-litigazzjoni jew kwestjoni dibattuta – kemm f'kawża attwali u kif ukoll jekk f'kawża imminenti[24] – li l-partijiet iridu jeliminaw billi jagħmlu konċessjonijiet reċiproċi permezz tas-sagrifiċċju tal-pretensjonijiet opposti[25]. B'dan li l-istess ftehim ta' transazzjoni jrid ikun tabilfors jolqot l-oġġett li dwaru l-partijiet kellhom nuqqas ta' qbil, u għalhekk dak il-ftehim ma jkun transazzjoni xejn jekk kemm-il darba l-partijiet idaħħlu fih aspetti li dwarhom ma kien hemm l-ebda kwestjoni bejniethom[26]. Mela, fil-fehma tal-Qorti, l-ftehim magħluq bil-kuntratt bejn il-partijiet f'din il-kawża jrid jitqies fil-qafas tal-kwestjoni li kien hemm, u dan għaliex huma nfushom ippremettew li r-raġuni li għaliha resqu għalih kien il-ħsieb li jittransiġu l-pendenzi maħluqa bil-proċeduri tal-Mandat ta' Inibizzjoni. Hekk ukoll jista' jingħad li fejn waħda mill-partijiet sempliċement iċċedi l-armi u taċċetta li toqgħod biss għall-pretensjonijiet tal-parti l-oħra, dik ma tkunx transazzjoni iżda rinunzja għall-jedd[27]. Fil-każ tal-lum, ma jidher li l-ebda waħda mill-kontraenti ma ħadet atteġġament ta' rinunzja jew li issubixxiet il-ġid tagħha b'servitu' favur l-oħra;

Illi wara li sar dan kollu, jidher biċ-ċar li l-imħarrek Grioli jrid li l-post tiegħu ibiegħu (f'parti minnu jidher li diġa' għamel hekk) biex minflok isir bini ieħor. Ma hemm l-ebda dubju li biex isir dan irid jitwaqqa' l-bini u jitneħħew il-benefikati eżistenti. Il-kmajjar u l-ambjenti milqutin fil-kuntratt tal-1992 jaqgħu f'dik li ssejħet "plot Ċ" billi l-post tal-imħarrek inqasam f'erba' (4) porzjonjiet imdaqqsin li dwarhom kollha ntalab il-permess għall-iżvilupp. Fost it-

[24] P.A. **28.6.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Chircop vs Drago*** (Kollez. Vol: **XLVI.ii.668**)
[25] App. Inf. **13.2.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Unpaused Company Ltd vs Horos Ltd***
[26] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Patiniott et vs Ċini et*** (Kollez. Vol : **LXXXV.ii.665**)
[27] Ara Maġ. (Għ) AE **24.11.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Scicluna Enterprise (Gozo) Ltd vs Michael Ċini et*** (appellata)

twaqqigħ maħsub, hemm l-imsemmija kmajjar. L-imħarrek jgħid li l-kuntratt magħmul bejnu u l-attur ma jżommux milli jwaqqa' dawk il-kmajjar x'ħin u kull meta jrid. Sa hawn, ma tista' tlum xejn mill-argument tiegħu, u dan għaliex imkien fil-kuntratt ma kien hemm xi rabta li ħadd mill-partijiet ma jista' jibdel aktar ilġid tiegħu, sakemm ma jitgħoliex 'il fuq mill-wiċċ tal-ħajt diviżorju. Iżda, l-imħarrek iżid jgħid li, ladarba l-kamajjar jitwaqqgħu, tintemm ir-rabta li huwa kellu dwarhom. Huwa joqgħod fuq il-kliem tal-klawsola "f" tal-kuntratt li tgħid "li entrambi partijiet jobbligaw ruħhom li, ħlief għal dak hawn taħt imsemmi, ma jagħmlu ebda bini ieħorma' dak jew fuq dak li diġa' għandhom eżistenti mal-kmamar ta' barra fil-ġardina". Huwa jgħid, għalhekk, li dak il-kliem jorbot biss sakemm l-imsemmija kmamar jibqgħu hemm u ma jibqax jgħodd ladarba jinħattu;

Illi meta l-Qorti tqis dan l-argument fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li saru aktar qabel u tal-fatti riżultanti, issib li dan l-argument ma huwiex tajjeb għaliex tifsira bħal dik ma taqbilx mal-oġġett tal-kuntratt[28]. Il-Qorti hija tal-fehma li r-rabta tal-partijiet hija fis-sens li kull fejn għandhom jew ser ikollhom bini li jmiss ma' jew jinsab qrib tal-ħajt li jifred il-ġid rispettiv tagħhom, dan għandu jittella' u jinżamm kif miftiehem fil-kuntratt. Dak li l-Qorti tara wkoll hu li dawk il-limitazjonijiet jirreferu għall-ambjenti speċifiċi li dwarhom il-kuntratt jitkellem, jiġifieri l-arja meħuda mill-kmajjar fil-każ tal-ġid tal-imħarrek u l-arja ta' 9.9 metri kwadri miksuba mill-atturi dak inhar tal-kuntratt. Lil hinn minn hemm l-ebda parti ma tista' tindaħal lill-oħra kif u fejn isir l-iżvilupp, sakemm dan ikun jaqbel mal-permessi mitluba u maħruġa;

Illi mill-provi ħareġ li l-bini maħsub fuq Plot Ċ jkun imiss parti mill-wisgħa tal-ġnien okkupata mill-kmajjar u l-ambjenti ta' taħthom. Dan joħroġ mill-fatt mistqarr mill-imħarrek li l-bini l-ġdid maħsub li jkun 'il bogħod xi tliet (3) metri mill-ħajt li jifred il-bini tal-atturi minn dak tal-imħarrek. Hemm ukoll stqarrija f'dan is-sens mill-imħarrek fix-xhueda tiegħu u mix-xhieda tal-perit imressa mill-atturi[29].

---

[28] Art. 1005 tal-Kap 16

[29] Xhiedea ta' l-A.I.C. Valerio Schembri 2.6.2009, f'paġ. 138 tal-proċess

Jekk kemm-il darba dan huwa hekk, hija l-fehma tal-Qorti li, b'ħarsien ta' dak maqbul u miftiehem bejn il-partijiet fil-kuntratt ta' transazzjoni, l-ebda bini ġdid fuq xi parti fejn illum hemm il-kmajjar fil-ġid tal-imħarrek Grioli ma għandu jaqbeż l-għoli tal-ħajt diviżorju eżistenti u lanqas ma jista' jsir użu mill-istess bini b'mod li jagħti fastidju jew jagħti fil-għajn mil-livell tat-terran tal-ġid tal-atturi;

Illi sal-limiti hawn imfissra, jirriżulta li l-ilment tal-atturi huwa mistħoqq u jirriżulta li bini li jsir kif maħsub ikun sar bi ksur tar-rabtiet magħmula fil-kuntratt ta' transazzjoni;

Illi **dwar il-pożizzjoni tal-kumpannija mħarrka** f'dan kollu jrid jingħad li huwa minnu li sal-lum ma jirriżultax li RK xtrat l-art li fuqha talbet il-ħruġ tal-permessi tal-bini. Madankollu, laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-ftehim kien joħloq rabtiet *in personam* u li lilha ma jolqtuhiex għaliex ma kinitx parti mill-ftehim;

Illi bla ma għandha għalfejn ittawwal wisq dwar dan, il-Qorti ma tarax li l-ewwel eċċezzjoni ta' RK hija tajbin. Fl-ewwel lok, ir-rabtiet li daħal għalihom dak li se' jkun l-awtur tagħha ma kinux personali, iżda kienu jorbtu l-ġid tiegħu. Imkien fil-kuntratt ma jingħad li dik tal-imħarrek Grioli kienet rabta fuqu biss, bħalma mkien ma jingħad li r-rabta tal-attur kienet fuqu personalment. Din kienet tkun tifsira tal-kuntratt li ma taqbilx mal-fatti. Huwa ċar li dak li l-kuntratt kien jitkellem dwar il-ġid innifsu u mhux dwar min kien qed jinqeda bih f'dak il-mument. Fit-tieni lok, għal aktar minn darba l-kuntratt jagħmilha ċara li dak li ntrabtu bih il-kontraenti kien irid jissemma wkoll f'każ li xi wieħed minnhom jgħaddi l-ġid milqut lil ħaddieħor. Dawn il-kundizzjonijiet jinsabu wkoll insinwati fir-Reġistru Pubbliku. Dan ifisser li RK ma tistax twarrabhom f'każ li tgħaddi biex tikseb dak il-ġid mingħand l-imħarrek Grioli. Dak li jorbot lill-awtur tagħha jkun jorbot lilha wkoll hekk kif hija tagħżel li tixtri l-art milquta bil-ftehim;

Illi, jekk kemm-il darba RK hija f'qagħda li twettaq il-proġett bla ma tolqot l-inħawi li għalihom jirreferi l-kuntratt ta' l-1992, allura m'hemm xejn x'iżommha milli tagħmel kulma l-permessi jagħtuha li tagħmel. Iżda fuq l-ambjenti

in kwestjoni, trid toqgħod għal dak li ntrabat bih l-awtur tagħha;

Illi għalhekk, safejn l-eċċezzjonijiet ta' RK ma jaqblux ma' dak li ssemma aktar qabel, m'humiex sejrin jintlaqgħu;

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

Tilqa' t-talba attriċi billi ssib li dawk ix-xogħlijiet maħsuba u proġettati mill-imħarrkin, jew min minnhom, li jsiru fl-ambjenti tal-fond "Tarġa Mill", Triq ir-Raħeb Kurradu, fil-limiti tan-Naxxar li jissemmew fil-kuntratt ta' transazzjoni tat-13 ta' Novembru, 1992, fl-atti tan-Nutar John Debono bejn l-attur u l-imħarrek Joseph Grioli, jkunu jiksru l-imsemmi kuntratt jekk kemm-il darba ma jkunux konformi mal-patti msemmijin fih u sal-limitu tal-istess patti;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni ta' kull waħda mill-partijiet imħarrkin, billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li l-imħarrkin flimkien u solidalment bejniethom iħallsu **l-ispejjeż tal-kawża**.

< Sentenza Finali >

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