FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM it-Tnejn, 5 ta' Ottubru, 2015

Kawża Nru 5

Ċitazz. Nru. 347/08JRM

CENTRAL MEDITERRANEAN DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED (C-453)

vs

Philip u Mary Anne miżżewġin **AQUILINA**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fl-10 ta' April, 2008, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrkin kisru waħda mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-3 ta' Diċembru, 1984, u dan billi għamlu xogħlijiet li bihom bidlu l-istruttura tal-*boathouse* lilhom konċessa minn dik li kienet approvata meta kisbuha; (b) issib li l-*boathouse* fl-istat tagħha tal-lum ma taqbilx mal-istat li kienet fih meta kien ippubblikat l-imsemmi kuntratt ta' sub-

enfitewsi; u (ċ) għall-finijiet tal-artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili, tordna lill-imħarrkin biex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalhom u taħt is-superviżjoni ta' perit li jogħġobha taħtar għal dan il-għan, ineħħu l-bidliet strutturali kollha li għamlu fl-imsemmija *boathouse* u jreġġgħuha għall-qagħda li kienet dakinhar tal-konċessjoni u biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak lilhom ordnat fiż-żmien lilhom mogħti, tawtorizża lill-kumpannija attriċi biex tagħmel hi x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' April, 2008, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fid-29 ta' April, 2008, li biha laqgħu għall-azzjoni attriċi billi qalu li l-azzjoni ma setgħetx tirnexxi kontrihom għaliex huma ma kisru l-ebda kundizzjoni jew rabta kuntrattwali tagħhom mal-kumpannija attriċi. Żiedu jgħidu li huma lestew l-istruttura tal-*boathouse* skond il-pjanti mifttehma sa mill-bidu u wara l-ħruġ tal-permessi mill-awtorita' kompetenti;

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Frar, 2009[1], li bih qiegħdet il-kawża fil-lista tal-kawżi ta' qabel is-smigħ (*pretrial*) u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju tagħha biex tmexxi dik il-fażi tal-kawża;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Marzu, 2010[2], li bih tat żmien lill-partijiet biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fis-7 ta' April, 2010[3];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin fil-11 ta' Ġunju, 2010[4], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

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

---

[1] Paġ. 46 tal-proċess
[2] Paġ. 88 tal-proċess
[3] Paġġ. 89 – 94 tal-proċess
[4] Paġġ. 97 sa 101 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal dikjarazzjoni ta' ksur ta' rabta kuntrattwali u t-tneħħija ta' xogħlijiet li saru b'tali ksur. Il-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejħa "Cenmed") bħala d-direttarja ta' art – magħrufa bħala *plot* mija u ħmistax (115) li fuqha nbniet struttura permanenti (aktar 'il quddiem imsejħa "l-*boathouse*") – li tinsab f'Santa Maria Estate fil-Mellieħa li l-imħarrek kiseb taħt titolu ta' sub-enfitewsi li tagħlaq skond il-kundizzjonijiet ta' konċessjoni enfitewtika magħmula fl-1984, tgħid li l-imħarrkin kisru kundizzjoni fost oħrajn fl-imsemmija konċessjoni li biha kienu ntrabtu li ma jagħmlu l-ebda bdil fil-*boathouse* konċessa lilhom. Cenmed tgħid li rriżultalha li wara li sar il-kuntratt tal-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika, l-imħarrkin għamlu xogħlijiet li bidlu l-imsemmija *boathouse* u li dan ġara bla ma nkiseb il-permess tagħha, u dan bi ksur ta' dik il-kundizzjoni. Hija trid li, minħabba dak il-ksur, il-Qorti tordna lill-imħarrkin ineħħu l-bidliet kollha li għamlu u jqiegħdu l-*boathouse* fil-qagħda li kienet dakinhar li ħaduha b'sub-enfitewsi. Trid li, jekk kemm-il darba l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak li tordnalhom il-Qorti fiż-żmien lilhom mogħti, l-istess Cenmed titħalla tagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-istess imħarrkin;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi ċaħdu li huma b'xi mod jaħtu għal xi ksur tar-rabtiet kuntrattwali tagħhom ma' Cenmed u saħqu li x-xogħlijiet li għamlu kienu fost dawk imfassla mill-pjanti oriġinali sa mill-bidunett u approvati minn Cenmed u, fuq kollox, dan sar wara li nkisbu l-permessi mill-awtorita' kompetenti;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti</u> tal-kawża jirriżulta li b'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-3 ta' Diċembru, 1984[5], l-imħarrek kiseb b'bejgħ mingħand waħda Margaret Borġ il-*boathouse* mibnija fuq porzjon art numru mija u ħmistax (115) li tagħmel mill-artijiet magħrufa bħala "Ta' Għajn Żejtuna" jew "Santa Maria Estate" u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra kif suġġetta għar-rata tagħha ta' ħames Liri Maltin (Lm 5) sub-ċens temporanju fis-sena għaż-żmien li kien fadal minn mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu mid-9 ta' Novembru tal-1963 fuq l-art li fuqha nbniet. Il-kuntratt kien jgħid li għal dak il-bejgħ kienu jgħoddu l-kundizzjonijiet kollha li jgħoddu għall-konċessjoni oriġinali kif aħjar imfissra fil-kuntratt pubbliku fl-atti tal-imsemmi Nutar

[5] Dok "A", f'paġġ. 5 – 8 tal-proċess

Cassar tas-6 ta' Novembru, 1980, li bih il-bejjiegħa Margaret Borġ kienet kisbet l-art li fuqha nbniet il-*boathouse*[6] b'konċessjoni sub-enfitewtika;

Illi fost il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika kien hemm waħda li torbot lill-konċessjonarja ttella' *boathouse* "similar in all respects to those already in existence in Santa Maria Estate within a period of one month from date of deed"[7]. Kien hemm oħra li tgħid li l-konċessjonarja "shall have no right to alter or in any matter (*recte:* manner) vary the structure of the boathouse when constructed, including the doors and facades already in existence in Santa Maria Estate"[8]. Il-kuntratt kien jistabilixxi wkoll li l-konċessjoni kienet qiegħda ssir taħt il-patti u l-kundizzjonijiet kollha tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali li kienet saret b'att pubblika tan-Nutar Dottor Paul Pulliċino fid-9 ta' Novembru, 1963[9];

Illi l-*boathouse* inbniet f'xi żmien bejn l-1980 u l-1984, qabel ma xtrawha l-imħarrkin[10]. L-imħarrkin għandhom f'idejhom ukoll il-*boathouse* fuq porzjon art bin-numru mija u sbatax (117) ftit 'il bogħod mill-*boathouse* mertu tal-każ[11]. It-talba għall-bini tal-*boathouses* f'Santa Maria Estate kienet saret l-ewwel darba minn Albert Mizzi f'Mejju tal-1976, u l-permess relattiv inħareġ mill-*Planning Area Permit Board* f'Lulju ta' dik l-istess sena[12]. Fost il-kundizzjonijiet, kien hemm waħda li tgħid li l-għoli tal-*boathouses* ma kellux jaqbeż filata taħt il-livell tat-triq li tgħaddi minn wara fejn kellhom jinbnew;

Illi f'Ottubru tal-2004[13] Cenmed kitbet lill-imħarrek biex twissih li saret taf li ma kienx qiegħed juża l-*boathouse* għal dak il-għan imma bħala post tal-villeġġatura u talbitu jreġġa' kollox lura biex dik il-binja tintuża għall-għan li kienet maħsuba għalih. Fid-19 ta' Diċembru, 2005[14], Cenmed u l-imħarrkin daħlu f'kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri li bih bidlu wħud mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika li kienet saret favur Margaret Borġ (jiġifieri l-kuntratt tas-6.11.1980) fis-sens li ngħata lill-imħarrkin il-jedd li jistgħu jinqdew bil-*boathouse* kemm għal skop ta' residenza u kif ukoll għall-ħażna, sakemm ma jsirx użu kummerċjali f'kull każ. Kundizzjoni oħra kienet li kellha titneħħa kull struttura minn "fuq il-*platform* eżistenti" li kellha tinżamm ħielsa u mingħajr ostakolu. Fl-istess kuntratt, il-partijiet iddikjaraw li ma kellhomx

[6] Ara Dok "B", f'paġġ. 9 sa 17 tal-proċess
[7] Klawsola 3
[8] Klawsola 5
[9] Klawsola 14
[10] Dok "FB4", f'paġ. 73 tal-proċess
[11] Xhieda tal-attur Dok "PA", f'paġ. 71 tal-proċess
[12] Dok "PA1", f'paġ. 72 tal-proċess
[13] Dok "AM1", f'paġ. 37 tal-proċess
[14] Dok "AM2", f'paġġ. 38 sa 42 tal-proċess

pretensjonijiet oħrajn fil-konfront ta' xulxin u tennew li, ħlief għall-bidliet li kienu ddaħħlu fl-imsemmi kuntratt, kienu qegħdin jikkonfermaw il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika tas-6 ta' Novembru, 1980;

Illi f'Ottubru tal-2005[15], wieħed Frans Formosa ressaq talba għal żvilupp mal-M.E.P.A. dwar sanzjonar tal-binjiet li kienu saru fil-*boathouses* ta' Għajn Żejtuna u l-bini ta' tliet (3) *boathouses* ġodda. It-talba ntlaqgħet fit-12 ta' Ottubru tal-2007;

Illi f'Novembru tal-2007[16] Cenmed bagħtet protest ġudizzjarju lill-imħarrek biex, filwaqt li twissih li huwa kien kiser waħda mill-kundizzjonijiet tal-konċessjoni sub-enfitewtika, talbitu biex "tikkonforma ruħek ma' dan l-obbligu kontrattwali". L-imħarrek wieġeb l-imsemmi protest billi qabbad avukat jikteb lil Cenmed[17] u bagħtilha dikjarazzjoni minn Perit mehmuż mal-ittra;

Illi Cenmed fetħet din il-kawża f'April tal-2008;

Illi l-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ iduru l-aktar mal-kwestjoni ta' jekk seħħx tassew ksur tal-kundizzjoni u l-effett ta' ksur bħal dak, l-iżjed fil-qafas ta' konċessjoni (sub) enfitewtika li fiha saret dik il-kundizzjoni;

Illi f'din il-kawża, Cenmed qiegħda torbot it-talbiet tagħha ma' kundizzjoni partikolari waħda – jiġifieri dik li l-konċessjonarju ma setax jibdel b'xi mod l-istruttura tal-*boathouse* meta tkun inbniet, u dan magħdud il-bieb tagħha u l-aperturi. Din kienet kundizzjoni li ddaħħlet fil-kuntratt pubbliku li bih Margaret Borġ kienet ingħatat l-art li fuqha kellha tinbena l-*boathouse* mertu tal-każ u liema kundizzjoni l-imħarrek kien aċċetta fil-kuntratt li bih xtara l-*boathouse* mingħand l-imsemmija Borġ f'Diċembru tal-1984. Mill-provi ħareġ li, bi qbil bejn Cenmed u l-imħarrkin f'kuntratt pubbliku tad-19 ta' Diċembru, 2005, ingħata lill-istess imħarrkin il-jedd li l-*boathouse* jistgħu jużawha kemm għal skopijiet ta' residenza u kif ukoll bħala maħżen, sakemm fl-ebda waħda miż-żewġ każijiet ma jsir mill-imħarrkin ebda użu kummerċjali mill-*boathouse*. Biex intlaħaq dan il-ftehim, Cenmed ħalliet li jingħadda s-sistema tad-drenaġġ għall-*boathouse*, l-imħarrkin ħallsu somma flus għall-kisba ta' dan il-jedd u Cenmed irrinunzjat għal kull azzjoni ta' danni jew penali li hija seta' kellha kontra l-imħarrek;

[15] Dok "PA3", f'paġġ. 74 – 6 tal-proċess
[16] Dok "Ċ8", f'paġ. 18 tal-proċess
[17] Dok "D" f'paġġ. 21 – 4 tal-proċess

Illi fl-istess kuntratt, il-komparenti ftehmu wkoll li kellha titneħħa kwalunkwe struttura fuq il-*platform* eżistenti u l-istess *platform* jinżamm żgumbrat f'kull ħin u ħieles għall-użu taċ-ċenswalist. Għall-ħabta tal-2007, l-imħarrkin żiedu sular fuq il-*boathouse* li kienu xtraw[18];

Illi jidher ċar li għalkemm l-għan ewlieni ta' Cenmed f'din il-kawża mhuwiex dak li ttemm il-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula favur l-imħarrkin, hija qiegħda ssejjes l-azzjoni tagħha fuq l-inadempiment kuntrattwali min-naħa tagħhom u dan billi hija ssemmi espressament għall-artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili. Fi kliem ieħor, Cenmed mhijiex titlob it-tħaddim tal-patt kommissarju li bih timmira li ġġib fi tmiemha r-rabta kuntrattwali mnissla mill-kuntratt ta' sub-enfitewsi: trid li l-imħarrkin iwettqu dak li, skond hi, naqsu li jwettqu skond l-imsemmi kuntratt;

Illi wieħed ma jridx iwarrab minn quddiem għajnejh li l-kwestjoni li l-Qorti għandha quddiemha llum qamet fil-qafas ta' konċessjoni sub-enfitewtika li tirregola titolu li l-imħarrkin igawdu fuq il-*boathouse*. Issa huwa prinċipju li ilu miżmum li, għall-kuntratt ta' enfitewsi, ma jgħoddx il-patt kommissorju taċitu[19] u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili li b'rieda tal-liġi normalment jgħoddu in ġenerali għall-kuntratti sinallagmatiċi l-oħrajn[20];

Illi ladarba dan huwa hekk, il-Qorti trid tara jekk kemm-il darba huwiex minnu li l-imħarrkin b'għemilhom kisru xi rabta kuntrattwali li ġġib magħha l-effett li jistgħu jkunu mġegħela jesegwixxu r-rabta jew rabtiet hekk miksura. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li biex jingħad li jkun hemm raġuni tajba li ġġib ksur ta' rabta kuntrattwali, l-inadempiment irid ikun wieħed li jolqot kundizzjoni essenzjali tal-ftehim fin-natura tiegħu[21]. Cenmed tqis li l-ksur li hija tixli bih lill-imħarrkin kien tabilħaqq wieħed essenzjali għaliex il-ħsieb wara l-kunċett kollu tal-binjiet li kellhom isiru f'"Santa Maria Estate" kien dak li joħloq uniformita' f'dak li jinbena u fl-użu li jsir minn dak il-bini;

Illi huwa ċar li t-tifsir li jrid jingħata lill-klawsoli tal-kuntratti rilevanti jrid isir bi tħaddim tar-regoli li bir-rieda tal-liġi nnifisha jgħinu kif wieħed jifhem u jinterpreta l-klawsoli tal-ftehim[22]. Fost dawn ir-regoli hemm dik li trid li l-kliem f'konvenzjoni jingħata s-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt u li fejn ikun ċar ma hemmx lok għal interpretazzjoni[23]. Il-fehma tal-partijiet tgħodd biss meta s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel ma' dak li

[18] Xhieda tal-A.I.Ċ. Mario Cassar 4.6.2009, f'paġ. 62 tal-proċess
[19] Ara App. Ċiv. **23.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Cole et vs Grixti*** (Kollez. Vol : **XLVI.i.515**)
[20] App. Ċiv. **25.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Id-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited***
[21] P.A. GV **23.3.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Frances Bergedahl noe vs Simone Buġeja***
[22] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol : **LXXIX.ii.704**)
[23] Art. 1002 tal-Kap 16

kellhom fi ħsiebhom il-kontraenti[24]. Għalhekk, kliem li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jinftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt[25], b'mod li l-klawsoli f'kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens li jidher mill-att kollu[26]. Fl-aħħarnett, tajjeb li wieħed isemmi wkoll li fejn jibqa' d-dubju, il-konvenzjoni titfisser kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur tal-parti li tkun intrabtet biha[27];

Illi l-Qorti sejra issa tqis is-siwi tar-raġuni li Cenmed tixli bihom lill-imħarrkin bħala r-raġuni u l-kawża tal-allegat ksur tar-rabtiet kuntrattwali tagħhom;

Illi kif ingħad qabel Cenmed tippretendi li l-imħarrkin kisru l-patti kuntrattwali tal-konċessjoni sub-enfitewtika li tirregola l-*boathouse* tagħhom għaliex huma qabdu u għamlu bidliet strutturali li l-kuntratt jgħid li ma setgħux isiru, aktar u aktar mingħajr il-kunsens tad-direttarja (jiġifieri, Cenmed). Jibda biex jingħad li l-*boathouse* ma nbnietx mill-imħarrkin, imma xtrawha mibnija lesta mill-awtriċi tagħhom Margaret Borġ li kien fi żmienha li nbniet l-istess *boathouse*. Fit-tieni lok, wieħed ma jridx jinsa li l-ewwel talba li saret mal-awtorita' kompetenti biex jinbnew ir-ringieli ta' *boathouses* f'Għajn Żejtuna saret minn Albert Mizzi fl-1976. F'dik l-istess talba (li mbagħad kienet milqugħa mill-premess maħruġ mill-P.A.P.B. dik is-sena stess) kien hemm kundizzjoni li titkellem dwar l-għoli tal-istess binjiet. B'riżultat ta' dik it-talba, kien hemm xi *boathouses* li nbnew sal-ogħla għoli li setgħu jinbnew (jiġifieri, b'żewġ sulari) filwaqt li oħrajn, bħal dik mixtrija mill-imħarrkin, kienu nbnew sal-livell terran biss;

Illi Cenmed tisħaq li meta sar il-kuntratt ta' aġġustament bejnha u l-imħarrkin f'Diċembru tal-2005, il-*boathouse* kienet għadha mibnija fuq livell terran u hekk kienet allura, f'dak il-waqt, aċċettata minn Cenmed bħala "approved structure". Għalhekk, tkompli tgħid li ladarba l-imħarrkin talbu u kisbu permess mill-MEPA biex jagħmlu bidliet strutturali wara dakinhar u ladarba x-xogħlijiet saru tabilħaqq wara dakinhar, dan iġib minnufih ksur tal-klawsola 5 tal-kuntratt tal-konċessjoni sub-enfitewtika. Hija tgħid li, f'dak il-każ, hija qiegħda tinvoka l-jedd tagħha taħt l-artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili biex iġġiegħel lill-imħarrkin ineħħu dik il-binja li żiedu minn wara daharha u jreġġgħu kollox għall-istat li kien qabel;

[24] Art. 1003 tal-Kap 16
[25] Art. 1005 tal-Kap 16
[26] Art. 1008 tal-Kap 16
[27] Art. 1009 tal-Kap 16

Illi ma hemm l-ebda dubju u ma tressqet l-ebda prova li l-imħarrkin bnew jew tellgħu fuq l-art xi benefikati li ma jaqblux mal-iskema ġenerali maħsuba għall-binjiet bħala *boathouses* f'dawk l-inħawi. Cenmed innifisha ma tgħidx li l-bini mtella' mhuwiex konformi ma' dak li kienu marbuta bih l-imħarrek fil-kuntratt tiegħu u f'dawk li għalihom jirreferi. L-ilment ta' Cenmed jintrabat mal-fatt li l-imħarrkin, wara li xtraw *boathouse* diġa' mibnija u wara li "irregolarizżaw" magħha l-benefikati li kien hemm fuq il-'*platform*', reġgħu żiedu mal-binja li kien hemm u tellgħu sular ieħor fuqha. Skond il-kumpannija attriċi, dan il-fatt waħdu jġib ksur tal-klawsola kuntrattwali relattiva;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin jisħqu li għalkemm jista' jkun minnu li huma bnew sular ieħor fuq is-sular tal-livell terran, dan sar bla ma b'xi mod bidlu jew varjaw l-istruttura tal-istess *boathouse* minn kif kienet inbniet. Fi kliem ieħor, huma qegħdin ifissru l-klawsola relattiva fis-sens li, sakemm ma jintmess xejn mill-binja oriġinali, tista' ssir kull bidla (jiġifieri, żieda) oħra fil-binja bla ma tkun mittiefsa l-imsemmija klawsola. Huma jisħqu li ma kien hemm l-ebda klawsola li żżomm lil xi konċessjonarju milli jgħolli l-binja. Kemm hu hekk, isemmu l-fatt li *boathouses* oħrajn fl-inħawi u kontrollati wkoll mill-istess direttarju Cenmed għandhom żewġ sulari, kif kienet it-talba oriġinali li tressqet mal-awtoritajiet minn Albert Mizzi nnifsu;

Illi l-Qorti tqis li ż-żewġ partijiet qegħdin jistrieħu fuq tifsir artifiċjali tal-klawsola mertu tal-każ, u qegħdin jonqsu li jarawha u jħaddmuha fil-qafas tar-rabtiet kontrattwali mnissla fil-kuntratti tal-konċessjoni sub-enfitewtika relattiva. Fl-ewwel lok, il-Qorti ma taqbel xejn mat-tifsira li l-imħarrkin jagħtu lill-klawsola msemmija meta jgħidu li ż-żieda madwar binja bit-titligħ ta' benefikati stabili oħrajn bla ma tintmess il-binja oriġinali ma tissarrafx f'bidla tal-binja oriġinali. Il-Qorti tqis li kull żieda ta' natura permanenti ma' binja approvata tkun żieda u bidla ta' dik il-binja. Min-naħa l-oħra, l-argument ta' Cenmed huwa teknikament wieħed korrett (għaliex intwera tabilħaqq li l-imħarrkin wettqu bdil tal-binja tal-*boathouse* wara li kien sar il-kuntratt emendatorju f'Diċembru tal-2005 meta, bi qbil bejn il-partijiet, kien stabilit li f'dak il-waqt il-*boathouse* kif mibnija kienet '*approved structure*' għall-finijiet tal-imsemmija klawsola;

Illi l-Qorti ma jidhrilhiex li lanqas ma tista' tilqa' l-argument tal-imħarrkin li x-xogħlijiet li saru kellhom il-barka tal-awtorita' kompetenti. Huwa magħruf li l-awtorizżazzjoni mogħtija mill-MEPA jew kull awtorita' oħra kompetenti biex isir żvilupp tingħata bla ħsara għall-jeddijiet akkwiżiti ta' terzi;

Illi, madankollu, l-Qorti tqis li hemm żewġ ċirkostanzi siewja – wieħed fattwali u l-ieħor legali – li jagħtu soluzzjoni għall-kwestjoni li għandha quddiemha f'dan ir-rigward. L-ewwel ċirkostanza fattwali hi dik li ż-żieda fil-binja kienet taqbel għal kollox ma' dak li rappreżentant ta' Cenmed innifsu, saħansitra lura fl-1976, kien talab li jsir meta ntalbet l-awtorizzazzjoni mill-P.A.P.B. għat-titligħ tal-*boathouses* u kienet bidla li twettaq kundizzjoni oħra li tinsab fost il-klawsoli tal-konċessjoni oriġinali enfitewtika li fuqha tisħaq Cenmed li trid li l-bini li jittella' fil-qasam kollu ta' Santa Maria Estate ikun konsistenti u kompatibbli. F'dan id-dawl, ikun diffiċli, jekk mhux saħansitra kontraditorju li l-klawsola li fuqha qiegħda tistrieħ Cenmed f'din il-kawża titħaddem għal rasha bħallikieku l-klawsola l-oħra msemmija ma tkunx teżisti aktar, meta dik il-klawsola wkoll kienet waħda li l-imħarrkin aċċettaw li tkun torbothom meta xtraw il-*boathouse* mertu tal-każ;

Illi t-tieni ċirkostanza hija waħda legali. Kif ingħad aktar qabel, fil-qafas tal-kuntratt ta' (sub) enfitewsi, d-dispożizzjonijiet tal-liġi partikolari għal dak l-istitut jegħilbu d-dispożizzjonijiet ġenerali tal-liġi dwar l-obbligazzjonijiet. Cenmed issejjes it-tielet talba tagħha f'din il-kawża espressament fuq l-artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili, f'dik il-parti li titlob l-eżekuzzjoni tal-obbligazzjoni mill-parti li tkun naqset milli twettaqha. Ġie mfisser li d-direttarju ma jistax jinqeda b'dak l-artikolu jekk il-patti tal-kuntratt ta' enfitewsi ma jkunux espressament ipprovdew għaċ-ċirkostanza tiegħu[28]. Fil-kuntratt li jolqot il-konċessjoni mertu tal-każ, u b'mod partikolari l-klawsola ħamsa (5) ma tissemma l-ebda sanzjoni għall-ksur tagħha, bħalma jissemmew sanzjonijiet fil-każ tal-użu li jsir mill-*boathouse*[29] jew fil-każ li l-konċessjonarju jaqa' lura fil-ħlas tal-kanone[30]. Jidher li dan jgħodd mhux biss meta d-direttarju jitlob ir-riżoluzzjoni tal-konċessjoni (sub) enfitewtika, imma wkoll meta jitlob it-tneħħija tal-benefikat li jkun ittella' bi ksur tar-rabta kuntrattwali[31];

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li ma ntweriex li l-imħarrkin naqsu tassew mill-ħarsien tal-kundizzjonijiet li ntrabtu bihom u għalhekk ma hemmx raġuni tajba għaliex għandha tilqa' t-talbiet attriċi;

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

Tiċħad it-talbiet attriċi kollha għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fil-liġi, u billi ma jirriżultax li l-imħarrkin kisru l-kundizzjonijiet

[28] Ara App. Kumm. **23.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Cole et vs Grixti*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.515**)
[29] Klawsola 7
[30] Klawsola 12
[31] App. Ċiv. **29.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs Luggi Fernand Gislenus Faut et***

miftehma fil-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula lilhom dwar *plot* mija u ħmistax (115), Wied ta' Għajn Żejtuna, Santa Maria Estate, Mellieħa;

Bl-ispejjeż kontra l-kumpannija attriċi.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

5 ta' Ottubru, 2015

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

5 ta' Ottubru, 2015