

# PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 9 ta' Marzu 2001

Numru 28

Citaz. numru 4/81DS

Albert Mizzi f'isem Central  
Mediterranean Development Corporation  
Limited

vs

Paul Magri, u b'digriet tat-3 ta' Mejju  
1999 intervenew fil-kawza "in statu et  
terminis" Joseph Cassar u Charles Galea  
fil-kapacita` taghhom ta' Chairman u  
Segretarju tal-Assocjazzjoni tas-Sidien  
tal-"Boathouses" f'Santa Marija, il-  
Mellieha

Illum, 9 ta' Marzu 2001

Il-Qorti,

Rat il-libell ipprezentat fl-4 ta' Settembru 1981 li permezz tieghu l-libellant nomine wara li ppremetta:

1. Illi bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Vella tat-28 ta' Novembru 1980, l-attur ikkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja bicca art markata numru 123 f'Wied ta' Ghajn Zejtuna, Mellieha, bil-kondizzjonijiet u pattijiet hemm stipulati.
2. Illi fost il-kondizzjonijiet kontrattwali rilevanti, hemm dawn li gejjin:-

- “3. The grantee is to erect a boathouse similar in all respects to those already in existence in Santa Maria Estate within a period of one month from the date of this deed.

The plan of the boathouse must be submitted to and approved by the company upon the commencement of the works.

5. The grantee shall have no right to alter or in any manner vary structure of the boathouse when constructed, including the door and facade which are to be similar to the doors and façade of the boathouses already in existence in Santa Maria Estate.

3. Illi kontrarjament ghal dawn l-obligazzjonijiet, il-konvenut bena jew qed jibni strutturi oħra li la gew approvati mill-attur u lanqas ma huma permessi mill-kuntratt imsemmi, u specifikament, illi bena kamra oħra fuq l-istess “boathouse”, kostitwita fit-tieni sular;

4. Illi l-paragrafu 7 ta’ l-istess kuntratt ighid ukoll dan li gej:

“7. The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store.”

5. Illi, kontrarjament għall-obligazzjonijiet msemmija fil-paragrafu 7 tal-kuntratt, il-konvenut qiegħed juza l-istess “boathouse” bi skop t’abitazzjoni.

talab lil din il-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lillu prefiss, iwaqqa’ kull bidla u kostruzzjoni abuziva li huwa għamel fl-imsemmija “boathouse” sabiex jikkonforma ruħu ma’ l-obbligazzjonijiet kontrattwali tiegħu, u
2. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jezegwixxi dan ix-xogħol, taht it-tmexxija ta’ perit arkitett li jrid jigi nominat, a spejjez tal-konvenut, u
3. tiddikjara li l-konvenut kiser l-obligazzjonijiet stipulata fil-paragrafu sebgha ta’ l-imsemmi kuntratt.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-attur u bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest tal-21 ta' Lulju 1981.

Il-konvenut jibqa' ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-libellat fejn qal:

1. Illi fl-ewwel lok il-garanti offert mhux idoneo u ghaldaqstant huwa rifjutat.
2. Illi l-esponent jaqbel mal-ewwel paragrafu tal-libell.
3. Illi l-esponent jaqbel mal-kontenut tat-tieni paragrafu tal-Libell.
4. Illi l-esponent ma jaqbilx mat-tielet paragrafu tal-Libell in kwantu li l-pjanta tal-boathouse kienet giet preparata mill-Perit Richard Aquilina sa minn qabel ma gie pubblikat il-kuntratt u x-xogholijiet saru skond il-pjanta u taht id-direzzjoni tal-Perit. Inoltre ir-referenza ghall-boathouses ohra ma kinitx prattikabbli billi l-boathouses gia esistenti ma kienux kollha simili. Ghal dik li hija kamra fuq boathouse dan mhux minnu billi l-esponent kull ma bena kien raf fejn jitqeghdu effetti personali tieghu.
5. Illi l-esponent jaqbel mar-raba paragrafu tal-Libell.
6. Illi l-esponent ma jaqbilx mal-hames paragrafu tal-libell inkwantu ma kisirx il-paragrafu 7 tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika u lanqas biss ma seta jaghmel dan peress li l-boathouse mhix kompluta u ghalhekk mhux tajba ghall-abitazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kontenuti fil-Libell bl-ispejjes kontra l-libellant.

Rat id-digriet tat-13 ta' Ottubru 1982 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Joseph Micallef Stafrace bhala perit legali bl-assistenza ta' l-A.I.C. M'Angelo Refalo, sabiex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet tal-libellat u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-libellant nomine;

Rat ir-relazzjoni peritali debitament mahlufa fit-28 ta' Gunju 1996;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Jigi osservat l-ewwelnett li din il-Qorti diversament presjeduta kienet halliet il-kawza ghas-sentenza fil-15 ta' Novembru 1996 izda b'digriet moghti fis-seduta tat-18 ta' April 1997 issospendiet il-prolazzjoni tas-sentenza u rrimettiet il-process lill-periti gudizzjarji biex jirrelataw ulterjorment a tenur tad-domandi tal-libellant nomine. B'digriet tat-3 ta' Mejju 1999 giet milqugha t-talba ta' Joseph Cassar u Charles Galea bhala Chairman u Segretarju rispettivament tal-Assocjazzjoni tas-Sidien tal-Boathouses f'Santa Marija, il-Mellieha, biex jintervjenu fil-kawza *in statu et terminis*. Sussegwentement il-Qorti dderigiet lill-perit legali biex izomm seduta sabiex il-partijiet jirregolaw ruhhom. Effettivament inzammet seduta fit-12 ta' Mejju 2000 (ara f'dar-rigward il-verbal relattiv fil-kawza fl-ismijiet "Albert Mizzi noe vs Francis Formosa" – Citaz. Nru. 871/81 – u li kopja tinsab annessa) filwaqt li l-intervenuti fil-kawza b'nota taghhom ta' l-14 ta' Gunju 2000 fl-atti ta' l-istess kawza Citaz. Nru. 871/81 esebew kopja ta' l-Istatut ta' l-Assocjazzjoni. Fil-fehma tal-Qorti tali statut m'ghandu l-ebda rilevanza fuq il-mertu ta' din il-kawza. Ma sarux sottomissjonijiet ulterjuri mill-partijiet u, fid-dawl tal-provi migbura, il-Qorti ghattiet biex thalli l-kawza mill-gdid ghas-sentenza li qed tigi issa pronunzjata.

Mill-provi jirrizulta li l-libellat kien akkwista minghand is-socjeta` libellanti b'titolu ta' subenfitewsi temporaneja bicca art formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna", maghrufa wkoll bhala Santa Maria Estate, fil-limiti tal-Mellieha, u dan permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella. Skond il-klawzola numru tlieta (3) ta' dan il-kuntratt (Dok. A a fol. 3 sa 7 tal-process), il-libellat obbliga ruhu li jikkonstruwixxi fuq din il-bicca art "*a boathouse similar in all respects to those already existing in Santa Maria Estate within a period of one month from the date of this Deed*".

Il-*boathouse* nbriet izda l-libellant nomine qieghed isostni li l-libellat kiser zewg kundizzjonijiet ohra tal-kuntratt, dik fil-klawzola numru hamsa (5) u dik fil-klawzola numru sebgha (7) li jipprovdu testwalment hekk:

*"5. The grantee shall have no right to alter or in any manner vary the structure of the boathouse when constructed, including the door and the*

*façade which are to be similar to the doors and façade of the boathouses already in existence in Santa Maria Estate.*

*7. The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store."*

Il-libellant nomine qieghed ghalhekk jitlob li l-libellat jigi kkundannat jiddemolixxi l-allegat bini abbużiv kif ukoll qieghed jitlob dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-kundizzjoni kontenuta fil-klawzola numru sebgha (7) ta' l-imsemmi kuntratt.

Jirrizulta li l-libellat kien fost diversi persuni ohra li kienu akkwistaw porzjonijiet art ma' genb xulxin biex jinbnew *boathouses* u li akkwistaw taht kondizzjonijiet identici ghal dak in ezami. Difatti proceduri simili ghal dak odjern gew intavolati kontra diversi subenfitewti; uhud minnhom gew definittivament decizi mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Libelli numri 2/81, 3/81, 6/81 u 8/81 b'sentenzi moghtija fit-28 ta' April 2000). Illum din il-Qorti qed taghti d-decizzjoni taghha f'hames kawzi li l-provi fihom ingabru lkoll flimkien ma' dawk ga' definittivament decizi u li c-cirkostanzi fihom huma simili.

Issa fir-relazzjoni taghhom il-periti gudizzjarji kkonkludew li ma jistax jinghad li esternament il-*boathouse* in kwistjoni li tidher indikata fi skizz imhejji mill-perit tekniku u anness mar-relazzjoni (a fol. 104) ma saritx "*similar in all respects to those already in existence in Santa Maria Estate*" meta tqis is-sura tad-diversi *boathouses* li hemm fil-lokalita' apparti dawk tal-libellati l-ohra. Indikaw li jirrizulta bhala fatt li l-libellati dejjem kellhom x'jaqsmu ma' certu Antonio Cassar imlaqqam "Pacpac" u l-Perit Richard Aquilina. Il-pjanti kienu l-hin kollu f'idejhom u wara li sar il-kuntratt dawn, ghal-libellati, komplew jtkellmu f'isem il-kumpanija venditrici u minghandhom biss il-libellati kienu jiehd u d-direttivi. Ghalhekk, jikkonkludu l-periti gudizzjarji, fic-cirkostanzi l-libellati raw fihom "*lis-sid, lill-koncedent*".

Dwar il-lanjanza tal-libellant nomine li l-libellat qieghed juza l-*boathouse* ghal skop residenzjali bi ksur tal-klawzola numru sebgha (7) fuq imsemmija, il-periti gudizzjarji saqsew x'riedu jfissru l-kontraenti b'*boathouse* u ghaddew biex iddefinew x'timporta din it-tip ta' kostruzzjoni. Huma kkwotaw l-Imperial Dictionary, ediz. 1903, li jiddefinixxi *boathouse* bhala "*a house or shed for protecting boats from the weather*", id-Dizzjunarju Ingliz u Malti, ediz. 1947, li jiddefinaha bhala "*barrakka, tinda, ecc. fejn tintrafa' dghajsa*", u The Oxford Universal Dictionary, ediz. 1974, li jiddefinixxi *boathouse* bhala "*a*

*house communicating with the water in which boats are kept*". Fid-dawl ta' dawn id-definizzjonijiet huma kkonkludew li l-*boathouse* in kwistjoni ma kenitx semplici post għall-hazna ta' opra tal-bahar billi l-ambjenti ta' gewwa mehuda flimkien (ara f'dar-rigward ukoll id-deskrizzjoni mogħtija fir-relazzjoni a fol. 103) juru li l-post gie trasformat għal residenza estiva.

Fis-sentenzi mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-13 ta' Frar 1998 fil-kawzi fuq imsemmija, il-Qorti għamlet tagħha l-konkluzjonijiet peritali għar-ragunijiet u konsiderazzjonijiet indikati fir-relazzjoni annessa ma' kull kawza rispettivament u għaddiet biex cahdet l-ewwel zewg talbiet tal-libellant nomine u laqgħet it-tielet talba. F'dawk il-kawzi gew intavolati appelli mil-libellati u, kif intqal, dawn gew decizi fit-28 ta' April 2000.

Fis-sentenza tagħha fil-kawza fl-ismijiet "Albert Mizzi noe vs Alfred Cassar" (Libell Nru. 2/81), l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza mogħtija fl-ewwel istanza. Fil-konsiderazzjoni tagħha rigward id-definizzjoni ta' *boathouse* qalet:

*"Illi fil-konsiderazzjoni ta' dina l-interpretazzjoni l-Qorti ma tistax ma tagħmilx referenza għall-fatt li fil-klawzola in kwistjoni, m'hemmx biss l-obbligu li l-fond jintuza biss bhala boathouse jew store, imma jkompli jispjega dina r-restrizzjoni billi gew inseriti wkoll il-kliem 'shall not be used for residential or commercial purposes'.*

*Il-Qorti tifhem għalhekk li din il-klawzola tispjega b'mod car l-iskop li għaliha saret u dak li riedu l-vedituri u li gie accettat mil-libellat kien proprju li s-sit ta' kejl limitat li kien qed jigi trasferit b'dak il-kuntratt kellu jservi biss bhala post fejn tinzamm opra tal-bahar u ma kellux jintuza bhala post tal-vileggjatura; anke hawn l-interpretazzjoni li għandha tingħata għal post ta' vileggjatura huwa dak illi komunament nafu fil-Gzejjer tagħna fejn tali postijiet aktarx ma jkunux wisq spazjuzi, jintuzaw għal perijodi limitati tul ix-xhur tas-sajf u dawn il-villegjanti jkunu nizlin spiss ukoll fid-dar ta' residenza ordinarja tagħhom.."*

Fix-xieħda tiegħu l-libellat iġhid li l-garage juzah bhala *boathouse* u li fih raff li l-iskop tiegħu huwa għal *storage*. Qal li għandu dghajsa tal-*fibreglass* ta' tmax-il pied u għandu ordenji tas-sajd. Fis-sajf u fil-weekends matul is-sena jitla' mal-mara meta jkun galbu. Ma jorqdu ebda lejl izda jistrieħu skond ic-cirkostanzi. Qal li gieli strah mill-11.00 p.m. sa l-4.00 a.m. pero` mhux ir-raqda normali mit-8.00 p.m. sas-7.00 a.m. (!)

Qal ukoll li jghaddi “*hemm il-lejl kif spjegajt f’xi okkazzjoni ta’ xi sajda partikolari*”. Barra minn hekk dwar it-toilet qal li “*l-igjene hekk titlob*”.

Il-Qorti ma tistax ma tosservax li fil-post in kwistjoni hemm tarag li jaghti ghal dak li l-perit tekniku jirreferi ghalih bhala *mezzanine floor* li ghandu tieqa sew fuq wara kemm fuq quddiem, u taht dan it-tarag hemm ambjent furmat minn *partition* li fih *sink, toilet* u doccia. Fil-fehma tal-Qorti s-servizzi mibnija jmorru oltre dak li titlob l-igjene ghal *boathouse*. Barra minn hekk ma jirrizultax li l-libellat segwa fedelment il-kondizzjonijiet imposti fil-permessi ghall-bini, u specifikatament li l-fond kellu jintuza “*to be used solely as boathouses and for no other purpose whatsoever*” u li “*no water or drainage facilities will be provided*”. Inoltre r-raff ma hux haga ohra hlief sular superjuri. Mir-rizultanzi processwali difatti m’hemm l-ebda dubju li l-*boathouse* in kwistjoni mhijiex semplici post ghall-hazna ta’ opra tal-bahar u anqas ghall-uzu ancillari ta’ *boathouse*, izda gie uzat, konstruwit u rrangat bhala post ghar-residenza estiva.

Fid-dawl ta’ dan kollu kif ukoll tad-dikjarazzjoni tad-difensur tal-libellant nomine li jirrimetti ruhu ghar-rapport u tan-nuqqas ta’ kritika da parti tal-libellat ta’ l-istess rapport, il-Qorti qeghda tadotta u taghmel taghha l-konkluzjonijiet peritali.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-ewwel u t-tieni talbiet izda tilqa’ t-tielet talba u ghalhekk tiddikjara li l-libellat kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-paragrafu numru sebgha (7) tal-kuntratt tat-28 ta’ Novembru 1980 li l-*boathouse* in kwistjoni ma jistax jintuza ghal skopijiet residenzjali. Bl-ispejjez kwantu ghal nofs li jithallsu mil-libellant nomine u kwantu ghan-nofs l-iehor mil-libellat filwaqt li dawk ta’ l-intervenuti fil-kawza jigu sopportati minnhom stess.

Onor. Imhalledf  
Dottor David Scicluna

D/Registratur