MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' April, 2012

Citazzjoni Numru. 348/2008

Central Mediterranean Development Corporation Limited

Vs

Saviour u Josephine mizzewwgin Mifsud

Fl-10 ta' April 2008 l-attrici pprezentat kawza fejn ippremettiet li:-
Il-konvenut akkwista minghand terzi s-subutile dominju temporanju ta' boathouse immarkata bin-numru mija u erbatax (114), mibnija fuq bicca art formanti parti mill-territorju maghruf bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna", maghrufa wkoll bhala Santa Maria Estate, il-limiti tal-Mellieha, permezz ta' kuntratt fl'Atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 3 ta' Dicembru 1984 – Dok. A – bil-kondizzjoni illi l-pattijiet kollha tal-kuntratt originali japplikaw ghal dan it-trasferiment ukoll ;

Skond il-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 6 ta' Novembru 1980 – Dok. B – hemm diversi pattijiet u kondizzjonijiet illi jorbtu lil konvenuti, fosthom klawsola numru hamsa (5), liema klawsola tghid:
"The grantee nomine shall have no right to alter or in any matter vary the structure of the boathouse when constructed, including the door and facades already in existence in Santa Maria Estate.".

Illi meta l-konvenut akkwista din il-boathouse, din kienet diga mibnija skond il-kondizzjonijiet u obbligi imposti mis-socjeta attrici;

Fis-sena 2004, is-socjeta attrici kienet indunat li din il-boathouse ma kienitx qeghda tintuza bhala tali izda kienet qed tintuza mill-konvenuti bhala villegjatura, u ghalhekk minhabba l-fatt illi din kienet vjolazzjoni tal-obbligi kontrattwali originali, kien sar ftehim bejn is-socjeta attrici u l-konvenuti illi din il-boathouse setghet tintuza ghal uzu kemm residenzjali u/jew ta' magazinagg. Izda f'dan il-ftehim, il-partijiet iddikjaraw illi:

" ... inoltre l-Boathouse qeghda titqies mis-sidien bhala "approved structure" u ghalhekk l-istruttura ta' l-istess Boathouse qed titqies li giet approvata mis-sidien, kif ukoll is-sidien jiddikjaraw li m'ghandhomx ebda oggezzjoni ghall-installazzjoni ta' servizz ta' drenagg konness mal-Boathouse."

Illi izda f'dan il-ftehim, il-partijiet iddikjaraw ukoll illi:

" Salv dak illi ntqal, l-istess partijiet jikkonfermaw ukoll l-Att ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-6 ta' Novembru 1980, hlief ghal emendi hawn fuq maghmula."

Ghalhekk il-konvenuti iddikjaraw illi huma kienu u ghadhom marbutin bil-obligazzjoni illi tinsab fill-klawsola numru hamsa (5) illi giet riportata aktar il'fuq u li ghalhekk ma setghux jaghmlu alterazzjonijiet ulterjuri fl-istruttura tal-boathouse.

Fis-sena 2007, l-attrici giet a konoxxjenza tal-fatt illi l-konvenuti kienu qeghdin jibnu sular iehor f'din il-boathouse u ghalhekk permezz ta' protest gudizzjarju pprezentat fit-12 ta' Novembru 2007 – Dok. C - interpellathom sabiex jikkonformaw ruhhom mal-obbligi kontrattwali taghhom.

Il-konvenuti wara dan il-protest gudizzjarju xorta baqghu inadempjenti u ghalhekk minhabba l-fatt illi l-konvenuti ma rrimedjawx l-posizzjoni taghom, is-socjeta attrici qeghda tipproponi din il-kawza.

Illi skond il-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili *"Meta l-kondizzjoni rizoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obligazzjoni taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ezegwita, tista' taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli."*

Ghaldaqstant is-socjeta attrici titlob bir-rispett lil din il-Onorabbili Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara illi l-konvenuti naqsu milli jottemperaw ruhhom mal-klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt originali datat 6 ta' Novembru 1980 fl'Atti tan-Nutar Dottor George Cassar;
2. Tiddikjara illi l-boathouse kif mibnija prezentement mihiex mibnija skond il-obbligi kontrattwali taghhom, u dan skond il-kuntratt fl'Atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 6 ta' Novembru 1980, u l-kuntratt fl'Atti tan-Nutar Dottor George Cassar, datat 3 ta' Dicembru 1984;
3. Tordna lil konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju, jnehhu l-alterazzjonijiet illi saru fl-imsemmija boathouse ossia l-bini tat-tieni sular u dan okkorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominand, u dan skond il-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili u fin-nuqqas illi dan ma jsirx fi zmien stipulat minn din il-Onorabbili Qorti tawtorizza lis-socjeta attrici taghmel ix-xogholijiet hija stess u dan a spejjez tal-konvenuti.

Permezz ta' twegiba guramentata prezentata fit-12 ta' Awissu 2008 (fol. 20) il-konvenuti wiegbu:-

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenuti ma kisru l-ebda obbligazzjoni kuntrattwali mill-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar tas- 6 ta' Novembru 1980 kif jirrizulta waqt is-smiegh tal-kawza.
2. Illi l- konvenuti jew l-awtrici taghhom kienu ftehmu mas-socjeta attrici li jibnu struttura bhal ohrajn ezistenti jigifieri b'sular isfel u iehor fuqu kid jidher mill-pjanta annessa DOK A.
3. Illi dak iz-zmien kien hareg permess DOK B, fejn kien jispjega kif kellha ssir l-istruttura tad-diversi boathouses inkluza dik tal-konvenuti, u l-ftehim originali ta' l-1980 kien jirrispekkja din l-istruttura.
4. Illi l-konvenuti akkwistaw l-istess drittijiet li kellha l-awtrici taghhom meta xtraw il-'boathouse' in kwistjoni fit- 3 ta' Dicembru 1984.
5. Illi ghal xi raguni, l-PAPB, li kien responsabbli mill-hrug tal-permessi, (wara li sar il-kuntratt ma' l-konvenuti) kien zamm il-permessi tat-tieni sular tal-binja tal-konvenuti u ta' tnejn ohra.
6. Illi dan bl-ebda mod ma kellu x'jaqsam mal-ftehim mas-socjeta attrici.
7. Illi hekk kif hargu l-permessi mill-MEPA s-sena l-ohra, l- konvenuti bnew l-istruttura kif originarjament miftehma u skond il-pjanti tal- 1980 u ghalhekk ma kisru l-ebda ftehim mas- socjeta attrici.
8. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta attrici.

Din il-kawza titratta dwar boathouse li hemm gewwa Santa Maria Estate, Mellieha. Jirrizulta li:-

i. B'kuntratt pubblikat fis-6 ta' Novembru 1980 atti nutar Dr George Cassar, l-attrici tat koncessjoni subenfitewtika lil Joseph, Carmen, u Margaret ahwa Borg ta' *'.... plot of land with building permit for a boathouse indicated with the number 114 (one hundred and fourteen) forming part of the territory knwon as Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna also known as Santa Maria Estate in the limits of Mellieha having a superficial area of approximately twenty eight square metres (28m2) and is bounded ....'*. Fi

klawzola numru 5 jinghad: *'the grantee nomine shall have no right to alter or in any matter vary the structure of the boathouse when constructed, including the doors and facades already in existence in Santa Maria Estate.'*.

ii. B'kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1984 atti nutar George Cassar, Borg ittrasferew lill-konvenuti l-koncessjoni fir-rigward tal-boathouse numru 114. Fil-kuntratt gie ddikjarat li: *'Il-partijiet japplikaw ghall-dan it-trasferiment tallum l-pattijiet tal-kuntratt originali tal-akkwist.'*.

iii. B'kuntratt tas-16 ta' Jannar 2006 atti nutar Malcolm Camilleri, il-kontendenti waslu fi ftehim dwar l-uzu li seta' jsir mill-boathouse. Fil-fatt ghamlu korrezzjoni ghall-att originali u ghaddew biex jiddikjaraw li: *'l-istess partijiet jikkonfermaw ukoll l-Att ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-sitta (6) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) hlief ghal emendi hawn fuq maghmula.'*.

iv. L-attrici qeghda tilmenta li wara dak il-ftehim Mifsud bnew sular iehor fuq l-istruttura ezistenti. Jirrizulta li fit-12 ta' Ottubru 2007 l-Awtorita ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar harget permess ta' zvilupp li skond il-konvenuti kienet tinkludi n-numru 114, dwar it-tieni sular. Fatt mhux kontestat mill-attrici.

L-ezitu tal-vertenza jiddependi mill-interpretazzjoni tal-kuntratt tal-1980. Mifsud xehed li l-permess li kien hemm fuq il-plots kien ghall-bini ta' boathouse sa filata taht it-triq. Fil-fattipprezenta kopja ta' permess datat 30 ta' Lulju 1976 li nghatat lil Albert Mizzi, direttur tal-kumpannija attrici, ghal bini ta' tlettax-il boathouse ***'overall height is to be limited to 1 filata below street level.'***. Kompla jghid li dan kien il-permess li ghab-bazi tieghu ttrasferixxa Mizzi.

Il-qorti tosserva:-

i. Il-permess datat 30 ta' Lulju 1976 jghid: *'This Licence is valid for one calendar year from the 18....1977.'*. M'hemmx prova ta' x'gara wara li skadiet dik is-sena.

ii. Ma gietx prezentata pjanta li tirreferi ghaz-zmien li fih hareg il-permess.

iii. Ma saritx prova li sabiex l-istruttura tkun *'1 filata below street level'*, allura jrid ikun hemm zewg sulari.

iv. Fi klawzola numru 3 tal-kuntratt tal-1980 jinghad li : *'Emanuel Borg nomine 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 date of deed. The plan of the boathouse above mentioned must be submitted to and approved by the Company before the commencement of works'*. Ma tressqux provi dwar kif kienu l-boathouses l-ohra fiz-zmien li sar il-kuntratt, cjoe' jekk kienux ta' sular jew zewg sulari. Lanqas ma tressqet prova ta' x'kienet ir-raguni li meta nbniet il-boathouse oggett ta' din il-klawzola, inbena biss sular wiehed.

v. Fi klawzola numru 5 jinghad tal-att originali jinghad car u tond: *'**<u>The grantee nomine shall have no right to alter or in any matter</u>** **<u>(recte, manner)</u>** **<u>vary the structure of the boathouse when constructed</u>**, including the doors and facades already in existence in Santa Maria Estate.'*. Minn qari ta' din il-klawzola l-qorti tifhem li kif jilesta il-bini tal-boathouse, ma seta' jsir l-ebda bini iehor.

vi. Fil-kuntratt tas-16 ta' Jannar 2006 atti nutar Dr Malcolm Camilleri li sar bejn il-kontendenti, intqal li *'l'istess partijiet jikkonfermaw ukoll l-Att ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl'atti tan-Nutar George Cassar tas-sitta (6) ta' Novembru tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) hlief ghal emendi hawn fuq maghmula.'*.

vii. Bl-att tal-1980, il-familja Borg hadu tlett porzjonijiet art sabiex fuqhom jinbnew tlett boathouses bin-numru 113, 114 u 115. Minn dak li qeghda tifhem il-qorti t-tlieta li huma nbnew b'sular wiehed.

Wara li l-qorti qieset dawn ic-cirkostanzi ma tistax tikkonkludi li l-fatt li fil-kuntratt originali jinghad li hemm permess ghall-bini ta' boathouse, allura jfisser li setghu jinbnew zewg sulari. Borg bnew il-boathouse b'sular wiehed. Mill-provi ma jirrizultax ghalfejn sar hekk, pero r-realta hi dik. Li hu zgur hu li l-klawzola numru 5 tghid car u tond li wara li l-boathouse tkun inbniet, il-koncessjonarju ma jkollu l-ebda dritt ***'....to alter or in any matter*** **(recte, manner)** ***vary the structure of the boathouse when constructed.'***. Il-qorti ghalhekk tifhem li wara li nbniet il-boathouse, u l-awturi tal-atturi bnew boathouse b'sular wiehed, ma setax isir bini iehor. Il-kliem li ntuza fil-

klawzola 5 tal-kuntratt hu car u ma jatix lok ghal dubji. Dak li jinbena kellu jibqa’ hemm minghajr tibdil. Meta l-attur ghazel li jibni sular iehor wara li ottjena l-permess ta’ zvilupp fl-2007, kien qieghed imur kontra dak pattwit, irrispettivament jekk il-permess originali tal-bini kien jikkontempla sular wiehed jew tnejn. Dan il-kaz ma jidhirx li jista’ jigi paragunat mal-kaz ta’ Philip Aquilina, li qal li mill-bidunett kien bena l-boathouse b’zewg sulari. Fil-fatt hu xehed: *‘Nghid illi meta jiena xtrajt il-boathouse 117, mill-ewwel tellajt il-boathouse minn isfel sa fuq u cioe’ fuq zewg sulari kif ghamlu l-ohrajn fuq u bhali tiellghu il-kumplament tas-section jigifieri disa owners ohra.’*. Sahansitra fis-sena 2006 gie ffirmat ftehim bejn il-partijiet fejn fost’affarijiet ohra ddikjaraw: *‘Ic-censwalist ghandu d-dritt li jaghmel uzu kemm residenzjali u/jw magazzinagg (storage) mhux kummercjali mil-imsemmija Boathouse, **inoltre l-Boathouse qieghda titqies mis-sidien bhala ‘approved structure’ u ghalhekk l-istruttura ta’ l-istess boathouse qed titqies li giet approvata mis-sidien**, kif ukoll is-sidien jiddikjaraw li m’ghandhomx l-ebda oggezzjoni ghall-installazzjoni ta’ servizz ta’ drenagg konness mal-Boathouse’*. Minn din il-klawzola l-qorti qeghda tifhem li tali dikjarazzjoni saret mehud in konsiderazzjoni dak li jinghad fi klawzola 3 tal-att originali, cjoe’ li l-pjanta tal-boathouse ghandha tinghata u tigi approvata mill-attrici. Il-qorti tistqarr li m’hijiex f’posizzjoni li tikkonkludi li l-intenzjoni tal-partijiet, fiz-zmien li gie ffirmat il-kuntratt tas-6 ta’ Novembru 1980, kien li fuq l-art jinbnew zewg sulari. Fil-fatt fi klawzola 3 tal-att jinghad li qabel jibda x-xoghol tal-bini, Borg kellhom jissottomettu l-pjanta lill-attrici ghall-approvazzjoni.

Il-qorti hi tal-fehma li t-tezi tal-attrici ghandha mis-sewwa u l-konvenuti ma kellhomx dritt li jibnu t-tieni sular. Ghalhekk l-attrici ghandha jedd li bhala kreditur tezigi li jintehha dak li jkun sar bi ksur ta’ obbligazzjoni, u tigi moghtija s-setgha li tnehhi l-ksur hi ghas-spejjez tal-konvenuti (Artikolu 1129 tal-Kodici Civili). Dan apparti dak li jinghad fl-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili.

Ghal dawn il-motivi qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa’ t-talbiet tal-attrici fis-sens li:-

1. Tiddikjara li meta l-konvenuti bnew sular iehor fil-boathouse numru 114, kisru l-obbligazzjoni li hemm fi klawzola numru hamsa (5) tal-kuntratt tas-6 ta' Novembru 1980 pubblikat min-nutar Dr George Cassar.
2. Tiddikjara li l-boathouse kif inhi llum m'hijiex konformi mal-ftehim li japplika bejn il-kontendenti.
3. Tordna lill-konvenuti sabiex ghas-spejjez taghhom fi zmien tmien (8) xhur mil-lum inehhu t-tieni sular mill-boathouse numru 114. F'dan ir-rigward tinnomina lill-perit Robert Musumeci sabiex ix-xoghol isir taht id-direzzjoni u supervizjoni tieghu. Fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex twettaq ix-xoghol hi ghas-spejjez tal-konvenuti.

Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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