MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-28 ta' Frar, 2013

Citazzjoni Numru. 278/2007

Central Mediterranean Development Corporation Limited (Reg. Nru.C 453)

vs

George Borg (Karta ta' Identita` numru 223433M) u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2011 giet imsejha fil-kawza Teresa Borg

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Frances Bergedahl a nom u in rappresentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited (Numru ta' registrazzjoni C 453) datat 12 ta' Marzu 2007 fejn espona: -

1. Illi *ai termini* tal-kuntratt datat 28 ta' Novembru 1980, fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella l-konvenut gie moghti b'koncessjoni sub-enfitewtika *plot* f'Santa Maria Estate mmarkata bin-numru mija tnejn u ghoxrin (122) — Dok. M1 soggetta ghal cens annwu ta' hames Liri Maltin (Lm5) pagabbli lis-socjeta` attrici.

2. Illi skont dan il-kuntratt, il-konvenut kellu jibni fuq din il-*plot boat house*, illi skont klawsola 3 tal-kuntratt kellha tkun "similar in all respects to those already existing in Santa Maria Estate".

3. Illi kontrarjament ghal dawn il-obbligazzjonijiet, il-konvenut bena strutturi ohra li la gew approvati mill-attur u lanqas ma huma permessi mill-kuntratt imsemmi u specifikatament illi bena kamra ohra f'din l-istess *boathouse*, kostitwita fit-tieni sular jew mezzanin.

4. Illi wkoll skont klawsola sebgha (7), il-konvenut ghandu l-obbligu illi "The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes, but shall be used exclusively as a boathouse or store."

5. Illi skont din l-istess klawsola, jekk jinstab illi l-konvenut mhuwiex qieghed jaghmel uzu minn dan il-fond bhala *boathouse* - huwa rrid ihallas penali ta' sitt Liri Maltin (Lm6) kull jum - "If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Malta pounds (Lm6) for every day of default."

6. Illi kuntrarjament ghal dan obligazzjonijiet imsemmija f' klawsola 7 tal-kuntratt, il-konvenut qieghed juza l-istess *boathouse* bhala abitazzjoni.

7. Illi fit-8 ta' Marzu 2006 - Dok. M2 - is-socjeta` attrici pprezentat protest kontra l-konvenut fejn interpellatu sabiex jikkonforma ruhu mal-obbligi kontrattwali tieghu, izda l-konvenut baqa' inadempjenti.

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

1. Tiddikjara illi l-konvenut kiser l-obligazzjonijiet kontrattwali fir-rigward tal-mod kif fil-fatt inbniet il-*boathouse*;

2. Tikkundanna lil konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss, iwaqqa' kull kostruzzjoni abuziva li huwa ghamel fl-imsemmija *boathouse* sabiex jikkonforma mal-obligazzjonijiet kontrattwali tieghu - u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjeta` attrici tezegwixxi hija stess dan ix-xoghol u dan okkorrendo taht it-tmexxija ta' perit nominandi a spejjez tal-konvenut;

3. Tiddikjara illi l-konvenut kiser l-obligazzjonijiet kontrattwali skont klawsola numru sebgha (7) meta hu mhux qieghed jaghmel uzu tal-fond bhala *boathouse*;

4. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici bhala konsegwenza li kkontravjena l-obligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi;

5. Tikkundanna lill-istess konvenut jhallas lis-socjeta` attrici s-somma likwidata, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u l-konvenut mharrek ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni li tispetta lis-socjeta` attrici ghal kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'ohra tal-konvenut skont l-imsemmi kuntratt.

Rat ir-risposta mahlufa ta' George Borg (223433M) datata 7 ta' Mejju 2008 (fol 56) fejn bil-gurament tieghu jikkonferma li huwa jaf personalment is-segwenti:-

Dwar il-fatti:

1.1 Illi l-fatti kontenuti fl-ewwel paragrafu attrici ma humiex kuntestati;

1.2 Illi l-fatti kontenuti fit-tieni u fit-tielet paragrafi huma kuntestati *stante* li fil-fatt kienet is-socjeta` attrici stess li kienet inkarigat lil certu Anthony Cassar sabiex jibni l-fond

in kwistjoni, u l-*boathouses* kollha fil-madwar; Minkejja dak li ntqal fil-kuncessjoni emfitewtika, filfatt kif anke gie ikkonfermat mis-sur Mizzi stess, il-*boathouse* nbieghet lil esponenti gja mibnija;

1.3 L-esponenti izid li dawn il-*boathouses* kienu gew mibnija taht is-supervizjoni ta' perit appuntat mis-socjeta` rikorrenti u kollha fuq l-istess pjan; illi skont il-klawsola (3) tal-koncessjoni emfitewtika l-kostruzzjoni kellha tigi approvata mis-socjeta` attrici <u>qabel il-kostruzzjoni; *u fil-fatt is-socjeta` attrici kienet approvat il-pjanti;*</u>

1.4 Illi l-fatti kontenuti fis-sitt paragrafu attrici huma kontestati peress li l-esponenti qatt ma ghamel uzu residenzjali jew kummercjali tal-*boathouse*, izda juza l-istess fond unikament ghal hazna tad-dghajjes; illi filfatt l-intimat ghandu *boathouse* iehor fl-istess zvilupp li jgib in-numru 4 u jekk qatt ikollu jmur jistrieh, jistreh f'dik il-*boathouse* u mhux f'dik mertu tal-kawza;

1.5 Illi dwar is-seba' paragrafu attrici l-esponenti jispjega illi huwa dejjem afferma li huwa filfatt gja kien pjenament konformi mal-kuntratt u ghalhekk irrespinga kull pretenzjoni attrici;

Illi ghalhekk l-esponenti qieghed iressaq is-segwenti **eccezzjonijiet:**

2.1 Preliminarjament il-fond in kwistjoni tifforma parti mill-kommunjoni tal-akkwisti tal-esponent flimkien ma' martu;

2.2 Preliminarjament ukoll l-indikazzjoni ta' xhieda b'mod generiku, ossia "ufficjali u impjegati tas-socjeta` attrici" hija kontra d-disposizzjoni tal-ligi u ghalhekk dik l-indikazzjoni hija nulla peress li misshom gew indikati b'isimhom billi s-socjeta` attrici certa li kienet jew messha tkun taf minn huma dawn il-persuni;

2.3 Preliminarjament ukoll li n-nuqqas ta' indikazzjoni ghal liema l-penali hija pretiza jaghmel ic-citazzjoni ncerta, monka u ghalhekk nulla;

2.4 Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u fi kwalsiasi kaz ir-rikorrenti ghandu jipprova l-pretenzjonijiet tieghu skont il-ligi u partikolarment li l-*boathouse* inbniet jew qieghed tintuza b'kwalsiasi mod kontra d-dettami tal-kuncessjoni emfitewtika;

2.5 Illi l-esponenti jichad ghal kollox bhala manifestament infondat li huwa juza' l-fond ghal skopijiet residenzjali jew kummercjali, l-uzu li l-esponenti jaghmel tal-fond huwa biss ghall-hazna ta' dghajjes;

2.6 Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost in kwantu l-klawsola numru 7 timplika penali ghal kull gumata li l-kontraenti jkun in mora, ir-rikorrenti ghandu jgib il-prova ta' kull gurnata fejn jallega li l-esponenti kien qieghed b'xi mod igib ruhu bi ksur ta' dik il-klawsola;

2.7 Illi meta l-esponenti xtara l-*boasthouse* in kwistjoni din kienet fl-istat attwali f'liema tinsab illum u huwa ma ghamel l-ebda tibdil kwalsiasi fiha;

2.8 Salv dak fuq eccepit il-preskrizzjoni duennalli u kwinkwennali *ai termini* tal-artiklu 2153 u 2156(f) u kif ukoll, okkorrendo, dawk decemali u trentennali;

2.9 Illi ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-16 ta' Gunju 2009.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Godwin P. Abela datata 28 ta' ta' April 2010 (fol 89).

Rat in-nota ta' kritika tas-socjeta` attrici ghar-relazzjoni teknika tal-Perit Godwi Abela datata 16 ta' Marzu 2011 (fol 95).

Rat ir-rikors tas-socjeta` attrici datat 22 ta' Frar 2011 a fol 110 tal-process fejn talbet lill-Qorti joghgobha tordna l-

kjamata in kawza ta’ Tereza Borg ghar-ragunijiet premessi; u l-Qorti kif diversament presjeduta, wara li rat li ma tressqet l-ebda twegiba mill-parti l-ohra fiz-zmien moghti, laqghet it-talba u ordnat s-sejha fil-kawza ta’ Tereza Borg, u dan kif jidher bid-digriet moghti fil-15 ta’ Marzu 2011 (fol 112).

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ George Borg et datata 1 ta’ Gunju 2012 a fol 130 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta’ Gunju 2012 mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukat Anna Mifsud Bonnici gharfet lill-Qorti li hija nghatat kopja tan-nota ta’ sottomissjonijiet mressqa mill-konvenuti fl-1 ta’ Gunju 2012 u ddikjarat illi ma ghandhiex sottomissjonijiet ohrajn x’ taghmel dwar dik in-nota. Il-Qorti halliet l-kawza ghas-sentenza ghall-31 ta’ Ottubru 2012; u l-verbal tal-31 ta’ Ottubru 2012 fejn il-kawza giet differita ghat-28 ta’ Frar 2013 ghall-istess skop tal-verbal precendenti.

Rat is-surroga datata 16 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi b'din il-kawza, is-socjeta` attrici qed tallega ksur ta' obbligazzjonijiet kontrattwali assunti mill-konvenut u ghalhekk qed titlob li l-istess konvenut jigi ordnat iwaqqa' kull kostruzzjoni abbuziva li huwa ghamel fl-imsemmija *boathouse* sabiex jikkonforma mal-obligazzjonijiet kontrattwali tieghu. *Inoltre* qed titlob il-likwidazzjoni u hlas lilha *da parte* tal-konvenut ta' penali ta' €13.97 (gja sitt liri Maltin) kuljum bhala konsegwenza li kkontravjena l-obligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt ta' koncessjoni sub-enfitewtika.

Illi mill-provi jirrizulta li l-konvenut kien akkwista s-*subutile* dominju temporanju ghall-perjodu ta' mija u hamsin (150) sena dekorribbli mid-9 ta' Lulju 1963, ta' *plot* f'Santa

Maria Estate mmarkata bin-numru mija u tnejn u ghoxrin (122) b'att tan-Nutar Dottor Angelo Vella tat-28 ta' Novembru 1980 esibit bhala **DOK M1** fl-atti tal-kawza. Skont is-socjeta` attrici, il-konvenut kiser il-kondizzjonijiet kuntrattwali minnu assunti, senjatament, il-klawsoli 3 u 7 tal-kuntratt.

Fil-klawsola 3 hemm stipulat li "*The grantee is to erect a boathouse* <u>*similar in all respects*</u> *to those already existing 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 before the commencement of the works."*

Il-klawsola sebgha (7) tiddisponi li "*The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes byt shall be used exclusively as a boathouse or store. If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Malta pounds (Lm6) for every day of default."*

Is-socjeta` attrici qed tallega li l-konvenut kiser dawn il-klawsoli billi bena strutturi ohra li la gew approvati mill-attur, jew permessi bil-kuntratt imsemmi, billi bena kamra ohra konsistenti f'tieni sular jew mezzanin. *Inoltre* l-allegat ksur tal-artikolu 7 jikkonsisti billi qed jigi allegat li hu qed juzah bhala abitazzjoni.

Il-konvenut qed jikkontesta dawn l-allegazzjonijiet billi jghid li l-*boathouses* gew mibnija taht is-supervizjoni ta' perit appuntat mis-socjeta` attrici kollha fuq l-istess pjan. Fil-fatt is-socjeta` attrici, skont il-konvenut, kienet <u>approvat il-pjanti</u>. Ukoll jichad li qatt ghamel uzu residenzjali jew kummercjali tal-*boathouse* li jintuza biss unikament ghal hazna tad-dghajjes.

Mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta` attrici kienet gja kitbet lill-konvenut fl-10 ta' Lulju 1981 fejn gibditlu l-attenzjoni ghall-diversi punti ta' ksur, fosthom li l-kostruzzjoni saret ta' zewg sulari kontra l-permessi ta' bini u bi ksur tal-kuntratt u li l-*boathouse* qed tintuza ghal skopijiet residenzjali kontra l-permessi, regolamenti tas-

sanita` u l-kuntratt ta' akkwist.[1] Fis-27 ta Novembru 2002[2] is-socjeta` attrici interpellat lill-konvenut biex jottempora ruhu mal-klawsola 7 tal-kuntratt, u fit-8 ta' Marzu 2006 is-socjeta` attrici pprezentat protest gudizzjarju kontra l-konvenut li permezz tal-istess interpellatu sabiex jikonforma ruhu mal-obbligu assunt bil-klawsola 7 tal-kuntratt.

Is-socjeta` attrici pprezentat **affidavit ta' Albert Mizzi,** Managing Director tal-istess.[3] Fl-affidavit tieghu hu xehed li hafna *boathouses* inbnew fuq *Santa Maria Estate*, hafna mill-kumpanija attrici u ohrajn minn terzi bi ftehim mal-kumpanija. "*Din il-boathouse in kwistjoni, boathouse 122, mertu ta' dawn il-proceduri ma' bosta ohrajn kienu nbnew minn Anthony Cassar. Il-kumpanija dahlet fi ftehim bil-miktub ma' Anthony Cassar datat 12 ta' Mejju 1977.*[4]" Il-permessi relattivi nhargu mill-Public Works Department fis- 17 ta' Jannar 1978.[5] Jirrizulta li s-socjeta` attrici kienet giet infurmata permezz ta' ittra li rceviet fit-28 ta' April 1981 (**DOK AM3)** fejn gie allegat li whud mill-*boathouses* kienu qed jinbnew aktar gholjin mil-livell tat-triq kif ukoll kienu qed jintuzaw bhala residenza. Skont ix-xhud, dan fi kwalunkwe kaz huwa kontra l-permessi mahruga mill-PAPB fuq citat. Sussegwentement il-kumpanija ghamlet spezzjoni u kkonfermat li dak li kien intqal fl-ittra kien minnu u nfurmat lid-Dipartimenti ikkoncernati dwar dan l-abbuz kif ukoll lill-konvenut. (**Dokti AM4-AM9)**.

Xehed ukoll li "*s-socjeta` attrici kienet ghamlet ispezzjonijiet fuq il-post sabiex tikkonferma li fil-maggoranza taghhom, dawn il-boathouses, flimkien mal-boathouse mertu ta' dawn il-proceduri gewwa Santa Maria Estate, qed jintuzaw bhala residenza.*"

Investigatur privat, Oliver Abela, inkarigat mis-socjeta` attrici irraporta dwar il-fatti allegati (**DOK AM11).**

---

[1] FOl. 30 (DOK AM6
[2] DOK AM13.
[3] Fol. 21 -22.
[4] DOK AM1
[5] Dok. AM2

Albert Mizzi xehed li "*is-socjeta attrici qatt ma accettat dan l-istat ta' fatt imma konna kontinwament nopponu ghal dawn l-irregolaritajiet u dan sa mis-sena 1981 sallum. ..is- socjeta` attrici qatt ma accettat dan il-ksur kontrattwali u di fatti l-konvenut ilu jiddepozita c-cens dovut taht l-awtorita` tal-Qorti mis-sena 1985.*"

Giet esibita wkoll skrittura bejn is-socjeta` attrici u Anthony Cassar tat-12 ta' Mejju 1977 (**DOK AM1**[6]**)** Anthony Cassar kien imqabbad biex jibni 18-il *boathouse* f'Santa Maria Estate. Il-klawsola 2 jipprovdi "*The said boathouses shall in all respects be similar to the boathouses already existing along another part of the coast in the same area. Included in these specifications are all works necessary for the supply of water and electricity services installed as complete with the appropriate meters.*" Dan l-izvilupp kellu jitlesta sal-31 ta’ Dicembru 1977.

Minn ezami tad-dokumenti prezentati jirrizulta li l-PAPB[7] hareg permessi favur Cenmed sabiex jinbnew *boathouses* bil-kondizzjoni, *inter alia* li "*overall height to be limited to 1 filata below street level, no use for other purpose is made, no water or drainage facilities will be provided...*" Fil-permess esibit mill-konvenut datat 22/6/1979 ukoll mahrug f'isem is-socjeta` attrici, hemm varjazzjoni fis-sens li ma hemmx izjed id-divjet ta’ *water or drainage facilities* imma biss *no drainage facilities to be provided."*[8]

Il-Qorti rat ir-rapport ta' **Oliver Abela,**[9] li mar fuq il-post tal- *boathouses* fil-5 ta' Settembru 1981 fis-6.00 am. izda minn dan ma jirrizulta imkien nominat il-konvenut ghalkemm ir-rapport isemmi lill-diversi persuni b'isimhom. Il-Qorti tapprezza li l-investigazzjoni kellha tkopri diversi *boathouses* dwar l-allegat infrazzjoni tal-kuntratt, izda din il-Qorti hija interessata biss u specifikatament fil-*boathouse* numru 122. *Inoltre* tosserva li dan ir-rapport ma giex ikkonfermat bil-gurament, u b'hekk ma giex awtentikat kif trid il-Ligi u lanqas jista' jittiehed bhala prova

---

[6] Fol.23.
[7] Mahrug fis- 17.1.1978
[8] Fol 60 tal-process.
[9] **DOK AM11** a fol. 35.

tal-kontenut skont ir-rekwisti tal-artikolu 629 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Qorti ghalhekk ma tista' taghti ebda piz lil dan ir-rapport.

Min-naha l-ohra il-Qorti ghandha quddiemha r-rapport u l-konstatazzjonijiet tal-Perit Tekniku mahtur minn din il-Qorti kif diversament presjeduta, AIC Godwin Abela, li ghamel access fuq il-post. Skont ir-rapport tal-perit Tekniku[10] il-fond hu adjacenti "*ghall-diversi fondi simili*" u osserva li *l-fond kellu hitan u soqfa mkahhlin u mizbughin, l-art tal-madum tat-tip terrazzo u tieqa tal-mezzanin tal-alumnium. Il-fond hu munit bis-servizzi ta' dawl u ilma."* Il-Perit wasal ghall-konkluzjoni li l-fond jikkonsisti f'garaxx jew *boathouse* b'mezzanin formanti parti mill-istess, u "*hu simili mill-faccata ghal dawk adjacenti mieghu* u li *kien hemm zewg bicciet tal-bahar fil-boathouse u l-mezzanin kien vojt hlief ghal xi materjali relatati mas-sajd."*

Il-konvenut, **George Borg**, xehed permezz ta' affidavit[11] "*li kien akkwista zewg plots f'Santa Maria Estate, l-ewwel plot numru erbgha (4) u mbaghad il-plot 122 in kwistjoni. Dan l-ahhar gie akkwistat bil-kondizzjoni li jibni boathouse fi zmien xahar."* Hu spjega kif qabbad lill-Perit Richard Aquilina li kien anke mqabbad mis-socjeta` attrici, u dan sabiex ihejji l-pjanti. Meta xtara l-plot 122 ma kienx hemm *boathouses* mibnijin fis-sezzjoni B, fejn il-*plot* kien sitwat. "*Izda l-pjanti li tani l-Perit Aquilina kienu identici ghal dawk tal-boathouses li kienu inbnew mill-istess Anthony Cassar meta gie nkarigat mis-socjeta` Cenmed Ltd biex jibni boathouses f'section G fis-skema fl-1979.*[12] *Il-Perit Aquilina insista mieghi li nzommu filata taht it-triq tal-qatran izda ma tanix in-numru ta' filati. ....Inoltre nghid li jien naf fil-fatt il-boathouses kollha jew kwazi kollha huma maqsumin b'mod li ghandhom saqaf iehor gewwa u mezzanin fuq*." Hu xehed ukoll li x-xoghol kien sorveljat direttament minn Perit u anke minn Anthony Cassar.

Hu insista li juza l-boathouse biex jistiva d-dghajjes u hu dilettant tas-sajd. "*Qatt ma uzajt il-boathouse ghall-skop*

---

[10] Fol. 89
[11] Fol.104.
[12] Ibid.

residenzjali anke ghaliex kelli boathouse l-iehor no 4 fejn kont diga drajt nitla' fis-sajf "[13]. Kien dan il-*boathouse* bin- numru 118 li kien il-mertu ta' kawza ohra fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe. vs George Borg et. (Lib.4/83 [DS] deciza fid-19 ta' Marzu 2001.*** Ukoll xehed li ghandu d-dawl u ilma normali. Hemm servizzi tad-drenagg "*peress li jien naghmel maintenance tad-dghajjes jien bilfors irid ikolli toilet.Toilet biss ghandi."(125)*[14] M'ghandux kcina.

Ix-xhieda ta' George Borg hu kkorroborat bix-xhieda ta' bintu, Mariella Calleja, Francis Cilia, gar tieghu, li xehed li hlief dghajjes ma jzommx fil-*boathouse* in kwistjoni, Elizabeth Sciberras, ukoll bint il-konvenut, u Teresa Borg, mart il-konvenut.

Il-konvenuti issollevaw diversi eccezzjonijiet, kemm ta' natura fattwali kif ukoll procedurali. Issollevaw ukoll l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni duennali u kwinkwennali *ai termini* tal-artikolu 2153 u 2156 (f) kif ukoll okkorrendo, dawk decennali u trentennali.

Il-Qorti l-ewwel ser tindirizza l-eccezzjoni dwar preskrizzjoni.

L-artikolu **2153** tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta tipprovdi li:- "*L-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni ta' sentejn."* Fl-opinjoni ta' din il-Qorti din il-preskrizzjoni ta' sentejn ma tapplikax ghall-kaz in ezami *stante* li l-kawza odjerna hi kawza naxxenti minn inadempjenza kontrattwali kif gie ikkonfermat fil-kawza **"John Grech vs Ivan Mifsud et. (PA [JRM]** deciz fl-1 ta ' April 2003)." Bl-istess mod gie ritenut fil-kaz **Joseph Stivala vs Prof. Joseph Colombo A& C.E.** (k-dec. fid-9 ta' Jannar 1953) li "*Il-preskrizzjoni ta' sentejn li tolqot l-azzjoni ghad-danni li ma jkunux ikkagunati b'reat hija applikabbli biss fil-kaz ta' danni indipendenti minn obbligazzjoni kontrattwali."*

[13] Fol.105.
[14] Fol.125

Ghar-rigward tal-preskrizzjoni kontemplata **fl-artikolu 2156(f)** tal-Kap.16 il-Qorti taghmel riferenza ghal dak li gie deciz mill-Onor. Qorti tal-Appell fil-kawza "***Albert Mizzi nomine vs John Baptist Aquilina"*** *deciza fis-27 ta' Novembru 2009,* fejn il-Qorti osservat li l-fatt li l-kreditu jirrizulta minn att pubbliku jeskludi l-applikazzjoni tal-imsemmi Artikolu 2156(f).

Id-difensur tal-konvenuti issottometta li hemm distinzjoni bejn l-obbligazzjonijiet imfissra fil-kuntratt dwar il-bini u uzu tal-*boathouse* u l-penali. Dan l-argument huwa fallaci peress li l-penali hu stipulat f'att pubbliku u ghalhekk ghandu jigi ikkonsidrat bhala kreditu li jirrizulta minn att pubbliku ai fini tal-artikolu 2156(f).

Il-konvenuti mbaghad eccepew "*okkorrendo dawk* decennali u trentennali**.**" Il-Qorti tifhem li qed issir riferenza ghall-artikoli **2140 u 2143** tal-Kap.16.tal-Ligijiet ta' Malta.

L-artikolu 2140 jittratta dwar preskrizzjoni li hija ta' indoli akkwisittiva li jista' jinvoka l-akkwirent *in bona fede* biex isir sid ta' proprjeta` jekk il-kondizzjonijiet imfissra f'dak l-artikolu jissussistu. Dan l-artikolu ma japplikax ghall-kaz in ezami peress li mhuwiex it-titlu, li qed jigi impunjat, imma l-osservazzjoni ta' obbligazzjonijiet *ex* contractu.

Il-konvenuti wkoll invokaw is-sahha tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-**Artikolu 2143** tal-Kodici Civili: *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fide*". Dan l-artikolu li *si tratta* tal-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dritt ta' dominju mhuwiex applikabbli ghall-kaz in ezami ghall-istess raguni moghtija fir-rigward tal-preskrizzjoni decennali.

Ghaldaqstant il-Qorti qed **tichad** l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti.

Il-Qorti ser tezamina l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenuti:

Il-konvenuti eccepew *in linea* preliminari li l-fond jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti tieghu u ta' martu. Presumibbilment ried jeccepixxi li l-gudizzju ma kienx integru, izda din l-eccezzjoni giet sorvolata peress li martu, Tereza Borg giet imsejha formalment fil-kawza.

Il-konvenuti eccepew ukoll in *linea preliminari* li l-indikazzjoni tax-xhieda da parti tas-socjeta` attrici saret b'mod generiku u mhux kif trid il-Ligi u jghid li ghalhekk "*dik l-indikazzjoni hija nulla."* Dan il-kwesit hu stabbilit bl-**artikolu 156 (4)** tal-Kap.12 . L-artikolu 156(8) jirregola dan in-nuqqas u jimponi obbligu fuq il-Qorti li tirratifikah u fil-fehma tal-Qorti ma ggibx in-nullita` tac-citazzjoni imma semmai divjet fuq il-produzzjoni tax-xhieda li ma gewx indikati regolarment. Izda f'dan il-kaz, kull ma gie prodott bhala xhud da parti tas-socjeta` attrici kien Albert Mizzi ghan-nom tal-istess u dan biex jixhed b'mod iktar ampju fuq il-fatti dikjarati fic-citazzjoni fil-kwalita' tieghu bhala rapprezentant tas-socjeta` fil-kawza. It-testimonjanza tieghu ghalhekk hija dejjem ammissibbli peress li l-attur ghandu dritt li jixhed fil-kawza tieghu, u ghalhekk, in kwantu li dan kien l-uniku xhud, din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Il-konvenuti eccepew wkoll in *linea preliminari* n-nullita` tac-citazzjoni *stante* li ma hemmx indikazzjoni ghal liema penali hija pretiza u b'hekk ic-citazzjoni hija incerta u monka. Il-Qorti ma taqbilx ma' din l-osservazzjoni peress li kemm fil-premessi kif ukoll fit-talbiet hemm riferenza ghall-klawsola 7 tal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut, f'liema klawsola hemm stipulat il-penali li qed jigi invokat kontra l-konvenuti. Ghalhekk din it-talba hija wkoll michuda.

Il-konvenuti ssollevaw eccezzjonijiet fuq il-mertu tal-kaz. Bazikament huma qed jichdu l-allegazzjoni li l-*boathouse* inbniet jew qed tintuza kontra id-dettami tal-koncessjoni enfitewtika. *Inoltre* l-konveut jichad li huwa juza' il-fond ghal skopijiet residenzjali jew kummercjali u, minghajr pregiudizzju, li r-rikorrent ghandu jgib il-prova ta' kull gurnata fejn jallega li l-esponent kien qieghed b'xi mod igib ruhu bi ksur tal-klawsola 7.

Illi fil-fatt l-azzjoni attrici hija ibbazata fuq zewg binarji distinti. Fl-ewwel lok qed jigi allegat li l-konvenut ma ottemporax ruhu mal-kuntratt peress li bena strutturi ohra li la gew approvati mill-attur u lanqas ma huma permessi mill-kuntratt imsemmi u specifikatament illi bena kamra ohra f'din l-istess *boathouse*, kostitwita fit-tieni sular jew mezzanin.

Fit-tieni lok is-socjeta` attrici issostni li uzu li qed isir minn din il-*boathouse* mhuwiex skont l-istess kuntratt.

Dwar l-ewwel allegazzjoni, jirrizulta mill-provi li s-socjeta` attrici kienet inkarigat lill-terza persuna, certu Anthony Cassar biex jibni diversi *boathouses* f'Santa Maria Estate. Ma jirrizulta minn imkien li l-*boathouses* kostruwiti minn din il-persuna kienu b'xi mod inbnew bi vjolazzjoni tal-pjan li kellha s-socjeta` attrici biex tikkonserva certu uniformita` fiz-zona. Meta l-konvenut xtara l-*plot*, ma kienx hemm *boathouses* mibnijin fis-sezzjoni tieghu u xehed li bena skont kif inbnew il-*boathouses* antiki li kienu f'sezzjoni ohra tal-*estate.* Kien l-imsemmi Anthony Cassar li kien jissorvelja l-bini tal-*boathouse* tieghu. Jirrizulta mill-permessi esibiti miz-zewg partijiet li l-uniku divjet mahrug mill-PAPB kien li *overall height to be limited to 1 filata below street level*. Ma jirrizultax li din il-kondizzjoni inkissret. Anzi skont ix-xhieda tal-konvenut, il-Perit Aquilina ghamillu premura li din il-kondizzjoni kellha tigi osservata.

Il-Qorti rat ir-rapport tal-Perit Tekniku li kkonstata li l-*boathouse* numru 122 "hu adjacenti *ghall-diversi fondi simili*" u ma irrilevax xi distinzjoni radikali bejn l-istruttura tal-*boathouse* u dik tal-*boathouses* ta' madwaru. Il-Qorti setghet tara hi stess mir-ritratti annessi mar-rapport li l-*boathouse* hi mill-faccata strutturalment identika ghall-istruttura adjacenti.

Minn qari tal-klawsola 3 tal-kuntratt wiehed jifhem li l-konvenut kellu obbligu biss li jibni *boathouse "similar in all respects to those already existing in Santa Maria Estate".* Ma hemmx stipulat xi limitazzjoni dwar kemm ghandu jkun

hemm sulari, jew li ghandu jkun ta' sular wiehed biss, minghajr *mezzanine level.*

Il-konvenut xehed li sahansitra inkariga l-istess Perit li kien jahdem ghas-socjeta` attrici ghall-bini tal-*boathouse,* li mexa skont il-pjanti tal-*boathouses* l-ohra kostruwiti u li l-bini kien qed ikun sorveljat minn Tony Cassar, li kien l-istess persuna inkarigata mis-socjeta` attrici biex jibni 18-il *boathouse* f'Santa Maria Estate. Din ix-xhieda ma tirrizultax kontradetta. Anzi l-permess mahrug mill-PAPB fis-sena 1979 li esibixxa l-konvenut hu mahrug f'isem is-socjeta` attrici u wiehed ghalhekk ghandu jifhem li din kienet a konoxxenza tal-fatt tal-kostruzzjoni u kellha access ghad-dokumenti li jigu sottomessi mal-applikazzjoni ghall-permess. Il-konvenut, fir-Risposta mahlufa jghid li l-pjanti gew approvati mis-socjeta` attrici. Din l-istqarrija wkoll mhiex kontradetta.

Ghalhekk din il-Qorti ma ssibx li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet imposti bil-klawsola 3 tal-kuntratt.

Illi permezz tal-klawsola sebgha (7) tal-koncessjoni subenfitewtika, il-konvenut ghandu l-obbligu illi "*The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes, but shall be used exclusively as a boathouse or store.*"

Kif gie ritenut fil-kaz ***Albert Mizzi noe vs Alfred Cassar***[15] *"Illi fil-konsiderazzjoni ta' din l-interpretazzjoni (rigward id-definizzjoni tal-kelma 'boathouse') l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghall-fatt li fil-klawsola in kwistjoni (identika ghal dik in ezami), m'hemmx biss l-obbligu li l-fond jintuza biss bhala boathouse jew store, imma jkompli jispjega din ir-restrizzjoni billi gew inseriti wkoll il-kliem "shall not be used for residential or commercial purposes."* Il-Qorti kompliet biex tosserva li l-iskop ta' din il-klawsola kien proprju biex is-sit "*iservi biss bhala post fejn tinzamm opra tal-bahar u ma kellux jintuza bhala post tal-villeggjatura."*

---

[15] **Libell Numru 2/81 App.Civ.**

In sostenn tat-tezi tieghu, l-attur ipprezenta permess mill-Planning Areas Permits Board tal-1978 kif ukoll l-ittri mibghuta lill-konvenut dwar il-ksur ta' din il-klawsola. Madanakollu rigward il-provvista tas-servizzi ta' dawl u ilma, minnkejja dak imnizzel fil-permess imsemmi, fl-iskrittura li saret bejn Cenmed u Anthony Cassar hemm provdut li l-*boathouses* ghandhom ikollhom "*all works necessary for the supply of water and electricity services installed as complete with the appropriate meters"* .Ukoll id-divjet ghas-servizz tal-ilma mhuwiex imsemmi fil-permess mahrug fis-sena 1979 esibit mill-konvenut. Jidher ghalhekk li kien intiz li dawn il-*boathouses* ikunu provisti mis-servizzi tad-dawl u ilma.

Is-socjeta` attrici issostni li billi ghandu mezzanin *dan il-fond ma jistax jintuza bhala boathouse".* Ukoll li l-fatt li hemm madum *terrazzo*, tieqa tal-*aluminium* fil-kamra tal-mezzanin, *toilet* u tarag ghall-kamra ta' fuq huma indizji li juru li l-fond ma giex mibni biex jintuza bhala *boathouse* esklussivament imma sabiex jintuza bhala post ta' villeggjatura bi ksur tal-obbligi kontrattwali tal-konvenut.

Il-konvenut cahad li juza dan il-fond ghall-skop ta' abitazzjoni. Anzi kkonferma rigorosament li kien juza *boathouse* ohra bhala villeggjattura. Ix-xhieda tieghu hu ikkorroborat mix-xhieda ta’ martu, uliedu u terza persuna gar tieghu. Il-konvenut ukoll ipprezenta licenzji ta' dghajjes li kellu fuq ismu u sostna li juza l-*boathouse* biss sabiex jahzen dawn id-dghajjes kif ukoll biex izomm hwejjeg tas-sajd. Hu spjega li ghandu l-ilma fil-post imma m'ghandux *shower* li jkollu bzonn li kieku kellu juzah bhala residenza.

Il-fatt ta' ksur *o meno* tal-klawsola premessa jimporta apprezzament purament ta' fatt tac-cirkostanzi kollha tal-kaz in ezami. Kif intqal mill-Qorti tal-Appell fil-kawza gja rapportata ***Albert Mizzi noe vs John Baptist Aquilina et*** *“din it-tip ta' prova, hafna drabi, trid tkun wahda cirkostanzjali. F'dan il-kaz, difficli jkollok prova okulari li l-konvenuti qed jorqdu f'din il-boathouse*." Skont dik is-sentenza, jezistu indizji cari bhal l-arredament tal-post li jwasslu lill-Qorti biex taqbel li l-konvenuti f'dak il-kaz kienu qed juzaw il-*boathouse* mhux "*exclusively as a boathouse*

or store." F'dak il-kaz, il-Qorti hadet konjizzjoni tal-fatt li fil-*boathouse* kien hemm "*kamra tal-banju kompluta b'sink, toilet u docca, area ghat-tisjir, tarag ghall-mezzanine floor li fih tieqa fuq wara kif ukoll fuq quddiem...Jigifieri hawn ghandha post zghir b'zewg sulari li l-funzjoni tieghu jmur oltre n-necessitajiet ta' min juza l-boathouse biex izomm u jnizzel dghajsa u forsi jistrieh u anke possibilment xi kultant tmur ghajnejh biss waqt is-serhan*." Izda kontrarjament ghal kaz in ezami, f'dik il kawza l-Qorti osservat wkoll li kien hemm ksur tal-kondizzjoni li "*no water or drainage facilities will be provided"* li mhux il-kaz illum. *Inoltre* ikkonkludiet li mir-rizultanzi processwali, inkluzi r-rapport peritali, ma kien hemm ebda dubju li l-*boathouse* "*mhiex semplici post ta' opra tal-bahar u <u>anqas uzu ancillari ta' boathouse</u>,* (sottolinear ta' din il-Qorti) *izda gie uzat, kostruit u rrangat bhala post ta' residenza estiva."*

Fil-kaz odjern, dawn l-indizji, fl-assjem taghhom, mhumiex daqshekk univoci. Il-Qorti hija meghjuna mir-rapport tal-Perit Tekniku li mar fuq il-post u wasal ghall-konkluzjoni li l- fond jikkonsisti <u>f'garaxx jew *boathouse*</u> b'mezzanin formanti parti mill-istess, u osserva li "*kien hemm zewg bicciet tal-bahar fil-boathouse u l-mezzanin kien vojt hlief ghal xi materjali relatati mas-sajd."* Il-konvenut da parti tieghu gab prova li ghandu licenzji ta' dghajjes fuq ismu. Ma jirrizultax li kien hemm kamra tal-banju, imma *toilet* biss, li l-konvenut spjega li kellu bzonnu minhabba li fil-*boathouse* jaghmel xoghol ta' manutenzjoni tad-dghajjes, u lanqas kien hemm post ghat-tisjir, jew *shower* li jindikaw post ta' residenza. L-ezistenza ta' *mezzanine level*, jew kamra b'tieqa, u anke l- madum, certament ma jaqghux fid-definizzjoni ta' *boathouse,* u lanqas huma bzonnjuzi ghall-"hazna tad-dghajjes". Madanakollu din il-Qorti mhiex tal-fehma li dawn il-fatturi wahidhom ghandhom jkunu l-ahjar prova ikonfutabbli li l-post qed jintuza bhala residenza minghajr evidenza ohra u li juri li l-post "*hu trasformat ghal residenza estiva"* - il-kejl imsemmi mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza citata, specjalment fid-dawl tax-xhieda tal-konvenut u fl-assenza ta' provi ohra.

Fil-fatt f'ebda hin ma ingabet prova diretta li turi li l-konvenut qed juza l-fond ghall-skopijiet abbuzivi. Anke mir-rapport ta' Oliver Abela, li kieku jiswa bhala prova, lanqas m'hu imsemmi filwaqt li ma kien hemm ebda diffikolta` li jissemmu bosta sidien ohra ta' *boathouses* f'dan ir-rapport.

Ghaldaqstant il-Qorti ma ssibx li l-konvenut kiser l-obbligazzjonijiet kontrattwali skont il-klawsola numru sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi fic-citazzjoni billi ma jirrizultax ippruvat sal-grad rikjest mil-ligi li hu ma kienx qed jaghmel uzu tal-fond bhala *boathouse* u konsegwentement mhuwiex applikabbli kontrih il-penali stipulat f'dik il-klawsola.

Illi l-konvenut eccepixxa fl-ahhar nett li xtara l-*boathouse* fl-istat attwali f'liema tinsab illum. Dan jirrizulta kontradett mill-konvenut innifsu li xehed li kien akkwista l-*plot* numru 122 li kellu jibnih fi zmien xahar u ghalhekk kien hu responsabbli ghall-kostruzzjoni attwali. Din l-eccezzjoni hija ghalhekk michuda.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa' ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjonijiet tal-konvenuti,** tichad l-eccezzjonijiet rimanenti, u

Tichad it-talbiet tas-socjeta attrici.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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