

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 30

Libell Nru 1/81 DS

Albert Mizzi f'isem Central
Mediterranean Development Corporation
Limited

vs

Carmelo Camilleri, 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-1 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-esponent kkonceda in sub-enfitewsi temporanea bicca art markata numru 120 f'Wied ta' Ghajn Zejtuna, Mellieha, bil-kondizzjonijiet u pattijiet hemm stipulati. – Dok. A.
2. Illi fost il-kondizzjonijiet kontrattwali rilevanti, hemm dawn:-

- “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 facade of the boathouses already in existence in Santa Maria Estate.”
3. Illi kontrarjament ghal dawn l-obligazzjonijiet, il-protestat bena jew qed jibni strutturi ohra li la gew approvati mill-protestat u lanqas ma huma konsentiti mill-kuntratt imsemmi; speċjalment ghal dak li jirrigwarda kamra ohra fuq l-istess “Boathouse”, kostruwiti fit-tieni sular;
4. Ghaldaqstant l-esponenti fil-waqt li jgib l-infraskritta malliverija biex jagħmel tajjeb għall-ispejjez ta’ din il-kawza:-

talab lil din il-Qorti:

- (a) tikkundanna lill-konvenut biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jwaqqa kull bidla u kostruzzjoni abbuziva li huwa għamel fl-imsemmija “boathouse” sabiex jikkonforma ruhu mal-obbligazzjonijiet kontrattwali tiegħu u
- (b) fin-nuqqas tawtorizza lill-attur jagħmel dan ix-xogħol taht it-tmexxija ta’ perit arkitett li jrid jigi nominat a spejjez tal-konvenut u finalment
- (c) tiddikjara lill-konvenut li huwa kiser l-obligazzjonijiet stipulata fil-paragrafu 7 tal-imsemmi kuntratt.

B’rizerwa għal kull azzjoni ohra kompetenti lill-attur u bl-ispejjez inkluzi dawk tal-Protest tal-21 ta’ Lulju 1981.

Il-konvenut jibqa ngunt għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-libellat fejn qal:

1. Illi fl-ewwel lok l-garanti offert mhux idoneo u għaldaqstant 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 l-kuntratt u ix-xogholijiet saru skond il-pjanta u taht id-direzzjoni tal-perit. Inoltre r-riferenza ghall-Boathouses ohra ma kinitx prattikabbli billi l-boathouses gia ezistenti ma kienux kollha simili. Ghal dik li hija kamra fuq il-boat house dan mhux minnu billi l-esponent kull ma bena kien raf fejn jitqieghdu 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 l-paragrafu 7 tal-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika u lanqas biss ma seta jaghmel dan peress li l-boathouse mhix kompluta u ghalhekk mhux tajba ghal abitazzjoni.

Ghaldaqstant l-esponent jitlob li din l-onorabbli Qorti joghghobha tichad it-talbiet kontenuti fil-libell bl-ispejjes kontra l-libellant.

Rat id-digriet tas-16 ta' Dicembru 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 ;

Jigi osservat l-ewwelnett li din il-Qorti diversament presedjuta kienet halliet il-kawza ghas-sentenza fil-15 ta' Novembru 1996 izda b'digriet moghti fis-seduta tat-18 ta' April 1997 issospendiet il-plorazzjoni 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 ghaddiet 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 10 tal-process), il-libellat obbliga ruhu li jikkostruwixxi 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 abbuziv 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-decizjoni 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. 111) 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 jitekellmu f'isem il-kumpanija venditrici u minghandhom biss il-libellati kienu jiehd u direttivi. Ghalhekk, jikkonkludu l-periti gudizzjarji, fic-cirkostanzi l-libellati raw fihom "*lis-sid, lill-koncedent*".

Dwar il-lanzanza tal-libellant nomine li l-libellat qieghed juza l-*boathouse* ghal skop residenzjali bi ksur tal-klazwola 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 jiddefiniha 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 ghall-hazna ta' opra tal-bahar billi l-ambjenti ta' gewwa mehuda flimkien (ara f'dar-rigward ukoll id-deskrizzjoni moghtija fir-relazzjoni a fol. 110) juru li l-post gie trasformat ghal residenza estiva.

Fis-sentenzi moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-13 ta' Frar 1998 fil-kawzi fuq imsemmija, il-Qorti ghamlet taghha l-konkluzjonijiet peritali ghar-ragunijiet u konsiderazzjonijiet indikati fir-relazzjoni annessa ma' kull kawza rispettivament u ghaddiet biex cahdet l-ewwel zewg talbiet tal-libellant nomine u laqghet 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 taghha fil-kawza fl-ismijiet "Albert Mizzi noe vs Alfred Cassar" (Libell Nru. 2/81), l-Onorabli 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 tinghata għal post ta' villeggjatura 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-villeggjanti jkunu nizlin spiss ukoll fid-dar ta' residenza ordinarja tagħhom..”

Il-Qorti ma tistax ma tosservax li f'dan il-kaz bhal fil-kaz citat, fil-post in kwistjoni hemm tqassim sew ta' kamra tal-banju zghira kompluta b'*sink, toilet* u doccia, kif ukoll areja għat-tisjir, servizzi dawn li huma ferm oltre dak li titlob l-igjene għal *boathouse*. Inltre hemm ukoll tarag għal dak li jirreferi għalih il-perit tekniku bhala *mezzanine floor* li fih tieqa kemm fuq wara kif ukoll fuq quddiem. Barra minn hekk ma jirrizultax li l-libellat segwa fedelment il-kondizzjonijiet imposti fil-permessi għall-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”*.

Fix-xieħda qasira tieghu l-libellat iġhid li l-*boathouse* m'għadux juzaha, anzi tela' kollox minn darba sa tnejn. Qal ukoll li fuq gewwa kien għamel bħall-ohrajn u li qatt ma raqad fil-post. Mill-banda l-ohra ma qalx li qatt dahhal xi opra tal-bahar fiha. Mir-rizultanzi processwali difatti m'hemm l-ebda dubju li l-*boathouse* in kwistjoni mhijiex semplici post għall-hazna ta' opra tal-bahar u anqas għall-uzu ancillari ta' *boathouse*, izda gie konstruwit u rrangat bhala post għar-residenza estiva.

Fid-dawl ta' dan kollu kif ukoll tad-dikjarazzjoni tad-difensur tal-libellant nomine li jirrimetti ruhu għar-rapport u tan-nuqqas ta' kritika da parti tal-libellat ta' l-istess rapport, il-Qorti qegħda tadotta u tagħmel tagħha 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. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur