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

Libell numru 7/81 DS

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited
Vs
L-Arkitett u Inginier Civili Lawrence Montebello, u b'digriet tat-28 ta' Marzu 1985 gew kjamati fil-kawza Alfred u John Mary ahwa Cassar

Illum, 9 ta' Marzu 2001

Il-Qorti,

Rat il-libell ipprezentat fl-10 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 ta' l-10 ta' Dicembru 1980, l-attur kkonceda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja bicca art markata numru 119 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 ohra li la gew approvati mill-attur u lanqas ma huma permessi mill-kuntratt imsemmi, u specifikament, illi bena kamra ohra 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 purpose s but shall be used exclusively as a boathouse or store.”

5. Illi, kuntrarjament ghall-obligazzjonijiet msemmija fil-paragrafu 7 tal-kuntratt, il-konvenut qieghed 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 lilu prefiss, iwaqqa’ kull bidla u kostruzzjoni abuziva li huwa ghamel fl-imsemmija “boathouse” sabiex jikkonforma ruhu ma’ l-obbligazzjonijiet kontrattwali tieghu,u

2. fin-nuqqas tawtorizza lill-attur li jezegwixxi dan ix-xoghol, 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 kuntrarjament ghall-dak li qieghed jallega l-attur nomine, l-esponenet ma kiser l-ebda kondizzjoni tal-kuntratt ricevut minn-Nutar Dr. Angelo Vella fl-10 ta' Dicembru 1980.

2. Illi huwa qieghed jibni boathouse illi hi konformi f'kull aspett ma dawk gia mibnija f'Wied ta' Ghajn Zejtuna, l-Mellieha, inkluz il-bieb u l-faccata.

3. Illi kuntrarjament ghall-dak illi qieghed jallega l-attur, l-esponent lanqas ma bena kamra ohra fuq l-istess "boathouse" imma sempliciment (imhabba l-gholi tal-boathouse) iddivida il-kamra biex ikun jista jinqeda ahjar mill-ispazju illi hemm.

4. Illi ghal dak illi jirrigwarda l-allegat ksur tal-klawsola numru 7, dina hija gratuita billi l-boathouse ghadha fi stat ta' kostruzzjoni u ghalhekk l-esponent mhuwiex f'pozizzjoni illi jaghmel uzu minnha.

5. In vista tal-premess, id-domandi attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine.

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

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-libellant nomine;

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. Fi proceduri ohrajn istitwiti kontra persuni ohra (Libelli 1/81, 4/81 u 4/83 u Citaz. Nru. 871/81 decizi llum stess) 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 f’dawk il-kawzi *in statu et terminis* (talba simili ma saritx f’din il-kawza). 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. Billi 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* nbniet 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.

F'dan il-kaz jirrizulta wkoll li fil-mori tal-kawza l-libellat ittrasferixxa l-*boathouse* in kwistjoni lil Alfred u john Mary, ahwa Cassar, li gew kjamati fil-kawza. It-trasferiment sar permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella taht il-kundizzjonijiet kollha kontenuti fil-kuntratt ta' l-10 ta' Dicembru 1980. Inoltre l-kompraturi ddikjaraw li kienu jafu dwar il-proceduri pendenti dwar il-*boathouse* imsemmi u assumew id-drittijiet u l-obbligi naxxenti mill-istess kawza.

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. 137) 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 jitkellmu f'isem il-kumpanija venditrici u minghandhom biss il-libellati kienu jiehdu 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-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 kellha xejn x'jindika li hija wzata ghal skop ta' residenza. Difatti a fol. 136 il-*boathouse* huwa deskritt bhala li *"fuq il-lemin hemm tarag ghal fuq tal-konkos, jaghti ghall-'mezzanine floor'. Fil-'mezzanine floor' hemm aperturi fuq wara u fuq quddiem. L-art kemm fuq u kemm isfel bil-madum perlato"*. Differentement mill-kawzi l-ohra decizi llum m'hemm l-ebda evidenza ta' servizzi bhalma jezistu fil-*boathouses* l-ohra. Ma ngabet l-ebda prova li dan il-*boathouse* partikolari qieghed jintuza ghal skopijiet residenzjali jew kummercjali bi ksur tal-paragrafu numru sebgha (7) tal-kuntratt originali. U l-fatt li nbena tarag regolari li jaghti ghal sular fuq li fih zewg twieqi, ghalkemm jaghti aktar potenzjal li dan il-post jintuza ghar-residenza estiva kif komunement maghruf f'pajjizna, mhuwiex wahdu determinanti biex tintlaqa' t-talba tal-libellant nomine.

Ghalhekk il-Qorti qeghda taghmel taghha l-konkluzjonijiet peritali u dan ghar-ragunijiet u konsiderazzjonijiet indikati fl-istess relazzjoni li qeghdin jigu adottati.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet tal-libellant nomine. Bl-ispejjez kontra tieghu.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur