

# 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 32

Citaz. numru 871/81 DS

Albert Mizzi f'isem Central  
Mediterranean Development Corporation  
Limited

vs

Francis Formosa, 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 ic-citazzjoni pprezentata fis-26 ta' Awissu 1981 li permezz tieghu l-attur nomine wara li ppremetta:

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Vella tat-28 ta' Novembru 1980 – Dok. A. – l-attur ikkonceda b'titolu ta' subenfitewsi temporanja lill-konvenut bicca art markata numru mija u wiehed u ghoxrin (121) fit-territorju ta' Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna, F'Santa Maria Estate, Mellieha, bil-patti u kondizzjonijiet hemm stipulati;

Fost dawn il-kondizzjonijiet, il-paragrafi 3 u 5 jistipulaw :-

“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.”

Kuntrarjament ghal dan, il-konvenut bena parti mill-“boathouse” mhux skond il-pjan approvat mill-attur u biddel u varja l-istruttura tal-istess boathouse, minghajr il-kunsens tal-attur.

Illi paragrafu 7 tal-istess kuntratt jikkontempla ukoll illi:-

“The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store “ – waqt li l-konvenut qed juza l-istess boathouse anki bi skop ta’ 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-obbligazzjonijiet stipulata fil-paragrafu sebgħa ta’ l-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 in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

1. Illi t-talba atrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-eccipjent ottempora ruhu mal-kuntratt inkwantu l-boat house giet mibnija

skond u bhal boat houses l-oħra ġia esistenti u l-eccipjent ma hux qed juza l-istess boat house għall-abitazzjoni.

Salvi eccezzjonijiet oħra.

Rat id-digriet ta' l-10 ta' Dicembru 1982 li permezz tiegħu ġie nominat l-Avukat Dottor Joseph Micallef Stafrace bħala 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-konvenutt u jagħmel l-osservazzjonijiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet ta' l-attur nomine ;

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

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

Ikkunsidrat illi:-

Jigi osservat l-ewwelnett li din il-Qorti diversament presjeduta kienet halliet il-kawza għas-sentenza fil-15 ta' Novembru 1996 izda b'digriet mogħti 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 ta' l-attur nomine. B'digriet tat-3 ta' Mejju 1999 ġiet milqugħa t-talba ta' Joseph Cassar u Charles Galea bħala Chairman u Segretarju rispettivament tal-Assocjazzjoni tas-Sidien tal-Boathouses f'Santa Marija, il-Mellieħa, biex jintervjenu fil-kawza *in statu et terminis*. Sussegwentement il-Qorti dderigiet lill-perit legali biex izomm seduta sabiex il-partijiet jirregolaw ruħhom. Effettivament

inzammet seduta fit-12 ta' Mejju 2000, filwaqt li l-intervenuti fil-kawza b'nota taghhom ta' l-14 ta' Gunju 2000 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-konvenut kien akkwista minghand is-socjeta` attrici 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, il-konvenut 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-attur nomine qieghed isostni li l-konvenut 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."*

L-attur nomine qieghed ghalhekk jitlob li l-konvenut 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-konvenut 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. 86) 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 tas-subenfitewti l-ohra. Indikaw li jirrizulta bhala fatt li s-subenfitewti 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, ghas-subenfitewtiti, komplew jitekellmu f'isem il-kumpanija venditrici u minghandhom biss is-subenfitewti kienu jiehd u d-direttivi. Ghalhekk, jikkonkludu l-periti gudizzjarji, fic-cirkostanzi s-subenfitewtiti raw fihom "*lis-sid, lill-koncedent*".

Dwar il-lanjanza ta' l-attur nomine li l-konvenut 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. 85) 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-Onorabbli Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza moghtija fl-ewwel istanza. Fil-konsiderazzjoni taghha rigward id-definizzjoni ta' *boathouse* qalet:

*“Illi fil-konsiderazzjoni ta’ dina l-interpretazzjoni l-Qorti ma tistax ma taghmilx referenza ghall-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 ghalhekk li din il-klawzola tispjega b’mod car l-iskop li ghalha 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 ghandha tinghata ghal post ta’ villeggjatura huwa dak illi komunament nafu fil-Gzejjer taghna fejn tali postijiet aktarx ma jkunux wisq spazjuzi, jintuzaw ghal perijodi limitati tul ix-xhur tas-sajf u dawn il-villeggjanti jkunu nizlin spiss ukoll fid-dar ta’ residenza ordinarja tagghom..”*

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 ghat-tisjir, servizzi dawn li huma ferm oltre dak li titlob l-igjene ghal boathouse. Inoltre hemm ukoll tarag ghal dak li jirreferi ghalih 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 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”*.

Fix-xiehda tieghu l-konvenut stess, nonostante li jsemmi li ghandu frejgatina u jmorru jistadu u jghid li jistrieu wkoll bla ma qatt ghamlu lejl kompit, ighid imbaghad li ghandu fil-post zewg sodod tal-wiehed u li gieli telghu l-Gimgha u jinzlu t-Tnejn.

Mir-rizultanzi processwali ghalhekk 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 kostruwit, irrangat u uzat bhala post ghar-residenza estiva.

Fid-dawl ta' dan kollu kif ukoll tad-dikjarazzjoni tad-difensur ta' l-attur nomine li jirimetti ruhu ghar-rapport u tan-nuqqas ta' kritika da parti tal-konvenut 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-konvenut 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 mill-attur nomine u kwantu ghan-nofs l-iehor mill-konvenut filwaqt li dawk ta' l-intervenuti fil-kawza jigu sopportati minnhom stess.

Onor. Imhallef

Dottor David Scicluna

D/Registratur