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 29

Libell numru 4/83 DS

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited

vs

George Borg u Paul Magri, u b'digriet tas-7 ta' Marzu 1984 gie kjamat in kawza John Baptist Aquilina, 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 fit-8 ta' Settembru 1983 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 118 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

1. 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

2. 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-libellati fejn qalu:

1. Illi in linea preliminari il-libellati mhux il-legittimi kontradditturi in kwantu l-boat house numru 118 f'Santa Marija Estate illum hija propjeta ta' John Baptist Aquilina in forza ta' kuntratt tat-13 ta' Lulju 1982, publikat minn-Nutar Dottor Angelo Vella.

2. Illi fi kwelunkwe kaz il-libellant ghadu ma hallasx l-ispejjes tal-libell numru 5/81 SC fl-istess ismijiet li gie dikjarat dezert fl-1 ta' Awissu 1983.

Ghaldaqstant l-esponenti fil-waqt li jirriservaw li jressqu l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu jekk jkun il-kaz, jitolbu li jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjes kontra l-libellanti.

Rat id-digriet tas-7 ta' Marzu 1984 li permezz tieghu gie kjamat in kawza John Baptist Aquilina;

Rat ir-risposta ta' John Baptist Aquilina fejn qal:

1. Illi in linea preliminari l-libellati mhux il-legittimi kontradditturi in kwantu l-boat house numru 118

Rat id-digriet tat-23 ta' Mejju 1984 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-libellati u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat in-nota ta' l-osservazzjonijiet tal-libellant nomine ;

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

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. 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-libellati George Borg u Paul Magri kienu akkwistaw 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. 4 sa 11 tal-process), il-libellati obbligaw ruhhom li jikkostruwixxu 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-libellati kisru 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-libellati jigi kkundannati jiddemolixxu 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 qabel ma gie ntavolat dan il-libell, il-libellati ttrasferew il-fond lill-kjamat fil-kawza John Baptist Aquilina permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Lulju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella u dan taht il-kundizzjonijiet kollha imposti fl-att imsemmi ta' l-10 ta' Dicembru 1980. Fl-istess kuntratt il-kompratur iddikjara li kien jaf li hemm kawza pendenti dwar il-*boathouse* in vendita u assuma l-obbligi/drittijiet li kellhom il-vendituri.

Issa jirrizulta li l-libellati Borg u Magri kienu 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. 117) 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-libellati kienu qeghdin juzaw il-*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. 116) 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 ghaliha 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-villegjanti jkunu nizlin spiss ukoll fid-dar ta’ residenza ordinarja taghhom..”*

Fix-xiehda qasira tieghu l-kjamat fil-kawza qal li huwa xtara l-*boathouse* ga` lesta minn gewwa izda dahhal l-ilma u d-dawl hu. Qal li gol-post ghandu frejgatina u billi jahdem f’lukanda gieli wasal hemm f’xit-3.00 a.m., jistrieh siegha u johrog jistad.

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 docca, 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"*. Jigifieri hawn ghandna post zghir b'zewg sulari li l-funzjoni tieghu jmur oltre n-necessitajiet ta' min juza l-*boathouse* biez izomm u jnizzel id-dghajsa u forsi jistrieh u anke possibilment tmur xi kultant ghajnejh bih waqt dan is-serhan. 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 uzat, kostruwit u rrangat bhala post ghar-residenza estiva.

Fid-dawl ta' dan kollu kif ukoll tad-dikjarazzjoni tad-difensur tal-libellant nomine li jirrimetti ruhu ghar-rapport u tan-nuqqas ta' kritika da parti tal-libellati 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-libellati kisru 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 mill-kjamat fil-kawza John Baptist Aquilina filwaqt li dawk ta' l-intervenuti fil-kawza jigu sopportati minnhom stess.

Onor. Imhallef
Dottor David Scicluna

D/Registratur