MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 208/2006

Frances Bergedahl a nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited (Reg.Nru.C 453).

vs

Anthony Bugeja.

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta’ Frances Bergedahl a nom u in rapprezentanza tas-socjeta’ Central Mediterranean Development Corporation Limited datat 14 ta’ Marzu 2006 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 9 ta’ Lulju 1979 – Dok. “M1” – il-konvenut akkwista minghand is-socjeta` attrici *plot* numru hames mija

sebgha u tletin (537) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' tletin Liri Maltin (Lm30) fis-sena. Illi f'dan l-istess kuntratt kien hemm zewg akkwirenti Joseph Cauchi u Carmelo Attard illi akkwistaw *plot* hames mija u erbghin (540) u *plot* hames mija sitta u tletin (536) rispettivament.

Illi skond klawsola 4 ta' dan il-kuntratt hemm l-obbligu illi "*in order to preserve the amenities and the characteristics of the area each of the grantees agrees to develop the said plot of land as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate."*

Illi skond klawsola 6 ta' dan il-kuntratt il-konvenut kellu l-obbligu li *"any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only."*

Illi fil-bidu tas-sena 2005, is-socjeta` attrici giet nfurmata illi l-konvenut kien se jeffettwa xi alterazzjonijiet f' din il-villa, u ghalhekk talbet lill-konvenut b'ittra taghha datata 11 ta' Jannar 2005 – Dok. "M2" – sabiex jissottometti l-pjanti ta' dawn l-allegazzjonijiet. Illi fil-25 ta' Jannar 2005, l-konvenut baghat dawn il-pjanti lis-socjeta' attrici.

Illi minn dawn il-pjanti jidher car illi l-konvenut kien qieghed jaghmel alterazzjoni fis-sens illi l-villa kienet se tigi diviza f'zewg *units*, liema alterazzjonijiet ghalhekk imorru kontra l-kondizzjonijiet kontrattwali tal-konvenut illi jkollu dar jew villa wahda, is-socjeta` attrici baghtet ittra datata 7 ta' Frar 2005 – Dok."M3" – fejn infurmat lill-konvenut illi dawn il-pjanti jindikaw ksur kontrattwali.

Illi skond klawsola 16 tal-kuntratt *"The contravention of any one of the conditions stipulated in the present grant by the grantees shall entitle the company to demand the dissolution of the contract if the garantees fail to remedy the contravention within three (3) months from the service of a judicial act intimating them to remedy the contravention".*

Illi l-villa mibnija fuq il-*plot* ma tikkonformax mal-klawsola numru erbgha (4) tal-kuntratt.

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi anke permezz ta' ittra ufficjali datata 2 ta' Novembru 2005, sabiex jirrimedja l-posizzjoni u fin-nuqqas jersaq ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess socjeta` attrici talbet lill-konvenut jghid ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 9 ta' Lulju 1979, meta skond il-klawsola 4 kellu jibni villa jew dar wahda.

2. Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi *ai termini* tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt.

3. Tordna r-rexizzjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-*plot*, flimkien mal-benefikati tirreverti lura f'idejn is-socjeta` attrici.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali, b'rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti u mmarkati minn Dok. "M1" sa Dok. "M3" kif jidher a fol. 3 sa fol. 16 tal-process;

Rat li dan ir-rikors kien appuntat ghas-smigh minn din il-Qorti kif presjeduta ghas-seduta tat-13 ta' Gunju 2006.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Anthony Bugeja datata 25 ta' Mejju 2006 a fol. 22 tal-process fejn espona: -

(1) Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti kif kontenuti fir-rikors guramentat taghha ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontriha *stante* li l-konvenut esponenti m'huwiex inadempjenti *ai termini* tal-koncessjoni sub-enfitewtika lilu

maghmula mill-istess socjeta` attrici bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tad-9 ta’ Lulju 1979.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata flimkien mal-lista tax-xhieda tal-konvenut a fol. 22 u 23 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem din il-Qorti u fosthom dak tas-7 ta’ Novembru 2006 fejn gie nominat fuq talba tas-socjeta` attrici l-Perit Joseph Ellul Vincenti biex jaghmel deskrizzjoni tal-fond mertu tal-kawza odjerna, a spejjez provizorjament tas-socjeta` attrici.

Rat l-affidavit ta’ Frances Bergedahl datat 13 ta’ Lulju 2006 u l-kontro-ezami taghha datat 6 ta’ Lulju 2007.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Joseph Ellul Vincenti datat 28 ta’ Novembru 2006 (fol. 53).

Rat i-xhieda ta’ Dr. Michael Camilleri datata 23 ta’ Jannar 2007.

Rat l-affidavits tal-konvenut, martu Victoria Bugeja u Mark Bugeja esebiti b’nota datata 16 ta’ Frar 2007 u l-kontro-ezami tal-konvenut datat 4 ta’ Ottubru 2007

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti fosthom dik tad-19 ta’ April 2007 fejn giet nominata bhala Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli u sabiex izzomm zewg seduti fil-mori ta’ dan id-differiment ghall-kontro-ezamijiet kollha relattivi tal-partijiet, u b’hekk il-provi tal-partijiet jigu dikjarati maghluqa. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-16 ta’ Ottubru 2007.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici datata 14 ta’ Novembru 2007 a fol. 83 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-konvenut ghan-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta` attrici datata 27 ta’ Novembru 2007 a fol. 88 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduta mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti fis-17 ta' Jannar 2008 fejn l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Gunju 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II KONSIDERAZZJONIJIET

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qeghda titlob ir-rexxissjoni ta' kuntratt ta' koncessjoni subenfitewtika temporanja datata 9 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, li bih il-konvenut kien akkwista l-plot numru 537 f'Santa Maria Estate, Mellieha mingħand is-socjeta` attrici u dan fuq il-kawzali li l-konvenut allegatament kiser il-klawsola 4 tal-kundizzjonijiet ta' l-imsemmi kuntratt li tghid is-segwenti:-

"In order to preserve the amenities and the characteristics of the area each of the grantees agrees to develop the said plot of land as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate."

Illi l-allegazzjoni tas-socjeta` attrici hija li l-konvenut bena l-villa tieghu f'zewg units separati flok binja wahda skond kif allegatament jinghad fil-klawsola 4 imsemmija hawn fuq.

Illi s-socjeta` attrici qed tibbaza il-kawza taghha wkoll fuq il-klawsola 16 ta' l-imsemmi kuntratt li tghid:-

"The contravention of any one of the conditions stipulated in the present grant by the grantee shall entitle the Company to demand the dissolution of the contract if the grantee fails to remedy the contravention within three (3)

months from the service of a judicial act intimating him to remedy the contravention.”

Illi min-naha tieghu l-konvenut eccepixxa li huwa mhuwiex inadempjenti skond id-disposizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika lilu maghmula mill-istess socjeta` bis-sahha tal-kuntratt imsemmi.

Illi mill-provi jirrizulta s-socjeta` attrici ilmentat mill-fatt li l-konvenut wettaq xi alterazzjonijiet fil-binja tieghu, ossia fis-sular ta’ isfel tal-villa tieghu u dan peress li rrizulta li l-konvenut xtaq jaghmel dawn l-alterazzjonijiet sabiex ibnu Mark Bugeja, li minn dejjem kien joqghod mieghu f’din il-villa minn mindu tlestiet fl-1983, jibqa’ joqghod mieghu anke wara li jizzewweg.

Illi fil-fatt irrizulta li l-konvenut ghamel xi alterazzjonijiet fosthom waqqa’ parti zghira mill-binja biex imbaghad bena xi kmamar fis-sular ta’ isfel tal-fond tieghu.

Illi kemm il-konvenut, martu Victoria Bugeja u binhom Mark Bugeja lkoll xehdu li d-dar taghhom hija dar wahda mibnija fuq zewg sulari u tikkonsisti f’dar wahda u unika u jinghad li kull ma’ sar kien li ghall-ahjar kumdita’ tal-familja kollha u allura anke ghal binhom meta jizzewweg hasbu biex ibiddlu l-ambjenti fid-dar taghhom u dan kif indikat fil-pjanta Dok. “JEV/2” ghal dak li huwa pjan terren, u kif indikat fil-pjanta bhala Dok. “JEV/3 ghal dak li huwa pjan ta’ fuq, b’dan li jirrizulta li r-residenza tal-konvenut tikkonsisti f’dar wahda mibnija fuq zewg sulari.

Illi fil-fatt dan jinsab ikkonfermat u kkonstatat wkoll mill-Perit Tekniku l-AIC Joseph Ellul Vincenti li wara access mizmum minnu, kkonkluda li l-fond mibni fuq l-imsemmija *plot* 537 jikkonsisti “*f’binja ta’ zewg sulari gholi mibnija fuq blat li jaqleb lejn it-Triq Ghajn Zejtuna*”. L-istess Perit tekniku, fir-relazzjoni tieghu ikompli jghid li mis-sular ta’ isfel wiehed jista’ jitla’ ghas-sular ta’ fuq permezz ta’ zewg turgien. Jidher ukoll li s-sular ta’ isfel u s-sular ta’ fuq huma mahsubin li jkunu kkollegati wkoll permezz ta’ *lift* u dan peress li rrizulta li hemm ix-xaft tal-*lift* diga` mibni u ppjanat ghalkemm mhux installat u lest.

Illi jinghad ukoll li jekk wiehed jezamina l-ittra mibghuta mis-socjeta' attrici datata 7 ta' Frar 2005 lill-konvenut (Dok. "M3") jirrizulta li l-allegazzjonijiet li hemmhekk qed taghmel is-socjeta' attrici hija ben differenti minn dik li qed taghmel f'din il-kawza ghaliex fl-istess korrispondenza qed jigi allegat li l-konvenut kien behsiebu jibni "*two separate floors*". Din l-allegazzjoni tbiddlet ghal dak li r-rappresentant tas-socjeta' sostna li huma "*zewg units separati*". Mkien fir-rapport peritali tal-Perit Joseph Ellul Vincenti ma jirrizulta li hemm zewg *units* izda biss binja wahda konsistenti fis-sular t'isfel u s-sular ta' fuq li huma deskritti f'paragrafi 6 u 8 tal-istess rapport.

Illi mill-affidavit ta' **Frances Bergedahl**, *general manager* tas-socjeta` attrici, hargu diversi lmenti ohra fir-rigward tal-konvenut, fosthom li skond l-istess kuntratt il-konvenut kien obbligat li juri l-pjanti relattivi ghall-alterazzjonijiet qabel ma jibda jaghmel ix-xoghlijiet sabiex l-istess socjeta` attrici tapprovahom jew tichadhom u li l-istess konvenut ma setax jiddisponi mill-fond "in part" imma biss "as a whole". Illi mill-provi prodotti, ma hemm xejn li juri li l-konvenut b'xi mod iddispona mill-fond in kwistjoni in kwantu huwa ghamel biss alterazzjonijiet sabiex it-tifel ikun iktar komdu f'dar missieru, li fiha huwa ilu joqghod minn mindu kellu tliet snin ezattament malli din tlestiet ghall-abitazzjoni. Dan apparti li l-azzjoni attrici lanqas hija bbazata fuq dan l-ilmenti izda l-allegazzjoni li minflok villa saru zewg *units* separata, allegazzjoni li kif inghad lanqas tirrizulta.

Illi ghalhekk ghal dak li jikkoncerna l-allegazzjoni attrici li r-residenza tal-konvenut tikkonsisti f'zewg fondi flok fond wiehed fuq il-plot 537, din l-Qorti thoss li ghandha tistrieh fuq il-konstatazzjonijiet tal-perit tekniku li huma cari u ezawrjenti, u meta l-istess huma maghdudin max-xhieda l-ohra prodotta mill-konvenut, kif ukoll mal-pjanti esebiti fil-process, b'dan li l-unika konkluzjoni plawsibbli f'din il-kawza hija li effettivament il-fond mibni mill-konvenut (anke bl-alterazzjonijiet minnu maghmula) m'huwa xejn hlief binja wahda b'zewg sulari u ghaldaqstant din il-Qorti

thoss li gie pruvat li l-konvenut ma kisirx il-klawsola 4 tal-kuntratt.

Illi ghalhekk din il-Qorti thoss li t-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha ghaliex ma gewx pruvati u konsegwentement l-istess talbiet attrici qed jigu michuda ghaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fl-ahharnett jidher li s-socjeta’ attrici ghamlet riferenza ghall-klawsola 16 tal-kuntratt succitat fejn is-socjeta` attrici tinghata d-dritt li titlob ix-xoljiment tal-kuntratt f’kaz li l-akkwirent jonqos milli jirrimedja l-kontravenzjoni fi zmien tliet xhur min-notifika ta’ ittra ufficjali ghal dan il-ghan, u apparti dak gja deciz, din il-Qorti tirrileva li fil-process ma tezisti ebda prova dwar in-notifika ta’ l-imsemmija ittra ufficjali lill-konvenut u ghalkemm tinnota li tezisti kopja ta’ ittra ufficjali datata 2 ta’ Novembru 2005 ezebita fil-process, din la hija kopja legali u lanqas fiha r-riferta li turi n-notifika *o meno* ta’ l-istess att gudizzjarju.

Illi fir-rigward ta’ l-ilmenti l-ohra li jirrizultaw mill-affidavit ta’ Frances Bergedahl, general manager tas-socjeta` attrici, rigwardanti l-obbligu tal-konvenut li juri l-pjanti relattivi ghall-alterazzjonijiet qabel ma jibda jaghmel ix-xoghlijiet u li l-istess konvenut ma setax jiddisponi mill-fond “in part” imma biss “as a whole” jinghad illi s-socjeta` attrici tidher bhallikieku qeghda tallega xi ksur ta’ xi kundizzjoni ohra min-naha tal-konvenut fir-rigward tal-kuntratt succitat, izda dawn l-ilmenti mhumiex il-kawzali ta’ din il-kawza kif effettivament giet proposta u ghaldaqstant ftit li xejn huma rilevanti ghas-soluzzjoni tal-kawza odjerna.

<u>III KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjoni tal-konvenut nkwantu konsistenti ma’ dak hawn deciz, tichad it-talbiet attrici peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` attrici.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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