MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta ta' l-24 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 833/2007

CENTRAL MEDITERRANEAN DEVELOPMENT CORPORATION LIMITED (Reġ. Nru. C-453)

vs

Nażżareno **MAGRO**

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-2 ta' Awissu, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi

talbet li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrek kiser il-kundizzjonijiet numri ħamsa (5) u sebgħa (7) tal-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali magħmula fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Anġelo Vella tat-8 ta' Novembru, 1989, kif minnu assunti fil-kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar John Debono tas-17 ta' Awissu, 1993, u dan billi minflok bena villa *fully-detached*, bena villa b'appartament taħtha mifrud minnha li huwa jikri għal użu kummerċjali; (b) issib li l-villa mibnija mill-imħarrek m'hijiex konformi ma' dak li jingħad fl-imsemmija kuntratti; (ċ) issib li l-villa mibnija mill-imħarrek m'hijiex qiegħda tintuża għal għanijiet biss ta' residenza privata; u (d) tordna lill-istess imħarrek biex, fiż-żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissalu u jekk meħtieġ bil-ħatra ta' perit imqabbad minnha, jibdel il-villa sabiex issir biss waħda mingħajr appartament sottostanti, għall-finijiet tal-artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-8 ta' Awissu, 2007, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lil Cenmed dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrek fl-20 ta' Mejju, 2008, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li hu bl-ebda mod ma naqas mir-rabtiet kuntrattwali tiegħu u għalhekk it-talbiet attriċi m'għandhomx jintlaqgħu;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Ġunju, 2009, li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju tagħha biex iżżomm seduti għall-ġbir tal-provi tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mressqa mill-partijiet quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' April, 2010[1], li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra ċaħdet talba magħmula mill-kumpannija attriċi b'rikors tagħha tal-24 ta' Marzu, 2010, biex taħtar perit tekniku;

[1] Paġ. 118 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta’ Ġunju, 2010, li bih awtorizżat lill-partijiet li jressqu s-sottomissjonijiet tagħhom dwar il-każ bil-miktub, ordnat li jinżamm aċċess u wara l-kawża titħalla għas-sentenza;

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fil-11 ta’ Awissu, 2010[2];

Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fl-24 ta’ Awissu, 2010[3], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

Rat il-verbal tal-aċċess miżmum minnha fis-6 ta’ Ottubru, 2010[4];

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta’ Ġunju, 2010, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal sejbien ta’ ksur ta’ rabtiet kuntrattwali u għat-twettiq ta’ bdil biex bini jkun jaqbel ma’ dawk ir-rabtiet. Il-kumpannija attriċi (aktar ’il quddiem imsejħa “Cenmed”) hija d-direttarja ta’ art – magħrufa bħala *plot* 307 (aktar ’il quddiem imsejħa “il-post”) – li tinsab fi Triq ta’ Taħt l-Irdum f’Santa Maria Estate fil-Mellieħa li l-imħarrek kien kiseb fl-1993 taħt titolu ta’ sub-enfitewsi li tagħlaq skond il-kundizzjonijiet ta’ konċessjoni enfitewtika oriġinali magħmula fl-1989. Fost dawn il-kundizzjonijiet, kien hemm dik li trid li l-post ried jinbena bħala dar waħda maqtugħa għaliha fejn wieħed joqgħod u biex tintuża għal dan l-għan biss[5]. Cenmed tgħid li rriżultalha li l-imħarrek, għalkemm jgħix fl-imsemmi post, naqas li jgħaddi kopja tal-pjanta lill-periti tagħha, naqas li jibni d-dar bħala post wieħed, imma bnih jikkonsisti f’żewġ

[2] Paġġ. 124 – 7 tal-proċess
[3] Paġġ. 129 - 130 tal-proċess
[4] Paġġ. 132 – 3 tal-proċess
[5] Klawsola 6 tal-kuntratt f’paġ. 11 – 2 tal-proċess

postijiet wieħed fuq l-ieħor u, minbarra f'hekk, jikri parti minnu u b'hekk qiegħed jikser waħda mill-kundizzjonijiet. Hija trid li, minħabba dak il-ksur, l-imħarrek jagħmel it-tibdiliet meħtieġa fil-post biex iġibu jaqbel ma' dak li huwa kien intrabat bih fil-kuntratt;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrek laqa' billi qal li huwa ma kiser l-ebda rabta kuntrattwali li daħal għaliha u l-post jgħix fih bħala daru flimkien mal-familja tiegħu, li l-post jinfed minn fuq s'isfel, u li qatt ma krih lil ħadd bi qligħ;

Illi mill-fatti li joħorġu mill-atti jiriżulta li l-imħarrek u martu kien jgħixu l-Awstralja, fejn iżżewġu u kellhom erbat itfal. Niżlu jgħixu Malta fl-1993[6]. B'kuntratt tas-17 ta' Awissu, 1993[7], fl-atti tan-Nutar John Debono, l-imħarrek kiseb mingħand wieħed Anthony Vella s-subutli dominju għaż-żmien li kien fadal minn mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu mid-9 ta' Novembru tal-1963 ta' porzjon ta' art (bin-numru 307) li tagħmel mill-ġid ta' Cenmed, bil-prezz ta' għaxart elef lira Maltin (Lm 10,000). Il-kuntratt kien jgħid li għal dik il-konċessjoni kienu jgħoddu l-kundizzjonijiet kollha li jgħoddu għall-konċessjoni oriġinali kif aħjar imfissra fil-kuntratt li bih Vella kiseb l-imsemmija art huwa stess u li l-imħarrek iddikjara li kien jafhom u midħla tagħhom[8];

Illi l-imħarrek bena l-post sal-1995, u f'Ottubru tal-1994 Cenmed awtorizzat lill-Korporazzjoni Enemalta biex il-binja tingħata s-servizzi ta' dawl u ilma[9]. L-imħarrek jgħix fil-post flimkien ma' martu, wliedu u t-tfajla ta' wieħed minnhom[10];

Illi f'Ġunju tal-2006[11], Cenmed bagħtet ittra lill-imħarrek biex tfakkru f'xi wħud mill-kundizzjonjiet tal-ftehim, tgħarrfu li kien qiegħed jikser dawk il-kundizzjonijiet u tistiednu jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu billi jaċċetta li jħallasha ħmistax-il elf lira Maltin (Lm 15,000) u jinbidlu b'kuntratt l-

---

[6] Affidavit ta' Anne Elizabeth Magro 22.2.2010, f'paġ. 99 tal-proċess
[7] Dok "A", f'paġġ. 4 – 8 tal-proċess
[8] Ara Dok "B", f'paġġ. 9 sa 13 tal-proċess
[9] Dok "RM", f'paġ. 106 tal-proċess
[10] Affidavit ta' James Magro 23.2.2010, Bradley Magro 22.2.2010, Saviour Magro 22.2.2010 u Paul Magro 23.2.2010 f'paġġ. 100 – 3 tal-proċess
[11] Dok "AM2", f'paġ. 29 tal-proċess

imsemmija klawsoli. Intalab ukoll jaġġorna l-ħlas taċ-ċens li kien waqa' lura b'erba' snin. B'ittra uffiċjali tat-3 ta' Jannar, 2007[12], Cenmed interpellat lill-imħarrek biex tgħarrfu li huwa kien qed jikser waħda mill-kundizzjonijiet ewlenin billi ma kienx bena l-post bħala post wieħed u billi kien qiegħed jinqeda bil-post mhux esklussivament bħala d-dar fejn jgħix, imma għall-kummerċ. Il-kawża nfetħet f'Awissu tal-2007;

Illi l-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ iduru l-aktar mal-kwestjoni ta' jekk seħħx tassew min-naħa tal-imħarrek ksur tal-kundizzjonijiet u l-effett ta' ksur bħal dak;

Illi f'din il-kawża, Cenmed qiegħda tallega erba' ċirkostanzi fejn tgħid li l-imħarrek kiser il-kondizzjonijiet tal-konċessjoni magħmula lilu u torbothom ma' tnejn mill-kundizzjonijiet li kienu jagħmlu mill-ftehim (fis-sura ta' appendiċi mehmuż mal-kuntratt) ta' konċessjoni sub-enfitewtika tal-kuntratt tat-8 ta' Novembru tal-1989. Dawn huma:

(a) il-Klawsola 5 li kienet tgħid "*The may build on the plot the type of fully detached house/villa which he requires PROVIDED that in order to preserve the amenities and the characteristics of the area, the buyer agrees to develop the said plot as a fully detatched house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate. The byer agrees that prior to commencing any work of construction or alteration, he will obtain the approval of the seller's architects Messrs Roger DeGiorgio and Partners, Development House, St. Anne Street, Floriana, who are authorised to approve, alter or reject plans, to obtain the necessary building permits and to supervise and direct the construction*"; u

il-Klawsola 7 li kienet tgħid "*The demised premises shall be used for private residential purposes only*";

[12] Dok "Ċ", f'paġ. 17 tal-proċess

Illi ta' min jgħid li meta Cenmed kitbet lill-imħarrek f'Ġunju tal-2006, semmiet (u iċċitat) żewġ klawsoli b'numri differenti minn dawn hawn fuq imsemmija, iżda dawk ir-riferenzi ma jinsabu mkien fil-kuntratti li kellu x'jaqsam magħhom l-imħarrek jew li huwa assuma b'rabta li jħares skond il-provenjenzi tal-awturi tiegħu. Min-naħa l-oħra, meta bagħtet tinterpellah b'ittra uffiċjali, f'Jannar tal-2007, irriferiet biss għall-fatt li xlietu li ma kienx qed jinqeda bil-post bħala wieħed biex joqgħod fih imma bħala użu kummerċjali. Għalhekk, il-Qorti sejra toqgħod biss fuq il-klawsoli li Cenmed issemmi fir-Rikors Maħluf tagħha u li għadhom kemm issemmew fil-paragrafu ta' qabel dan;

Illi kif ingħad Cenmed tixli lill-imħarrek b'erba' (4) każijiet ta' ksur li jikkozzaw mal-imsemmija żewġ klawsoli[13]. Dawn huma (i) li qabel beda jibni, l-imħarrek naqas li jgħaddi kopja tal-pjanti lill-periti tagħha; (ii) li l-post li bena l-imħarrek ma huwiex *fully detached house/villa*; (iii) li l-post li tella' l-imħarrek huwa, fil-fatt, żewġ binjiet mifrudin minn xulxin; u (iv) li l-imħarrek qiegħed jikri parti mill-post lil terzi bi qligħ;

Illi jidher ċar li għalkemm l-għan ewlieni ta' Cenmed f'din il-kawża m'huwiex dak li ttemm il-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula favur l-imħarrek, fir-raba' talba tagħha hija tirreferi espressament għall-artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili. Dan tagħmlu billi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq il-patt kommissorju espress li jinsab fil-klawsola 15 mehmuża mal-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali tal-1989. Illi huwa prinċipju li ilu miżmum li, għall-kuntratt ta' enfitewsi, ma jgħoddx il-patt kommissorju taċitu[14] u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili li b'rieda tal-liġi normalment jgħoddu in ġenerali għall-kuntratti sinallagmatiċi l-oħrajn[15];

Illi ladarba dan huwa hekk, il-Qorti trid tara jekk kemm-il darba huwiex minnu li l-imħarrek kiser xi rabta kuntrattwali

---

[13] Affidavit ta' Albert Mizzi 28.9.2007, f'paġġ. 23 – 5 tal-proċess

[14] Ara App. Ċiv. **23.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Cole et vs Grixti*** (Kollez. Vol : **XLVI.i.515**)

[15] App. Ċiv. **25.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Id-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited*** u dan l-aħħar App. Ċiv. **29.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs Luggi Fernand Gislenus Faut et***

li ġġib magħha l-effett li jista' jkun imġiegħel jesegwixxi r-rabta jew rabtiet hekk miksura. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li biex inissel raġuni tajba li tnissel ksur ta' rabta kuntrattwali, l-inadempiment irid ikun wieħed li jolqot kundizzjoni essenzjali tal-ftehim fin-natura tiegħu. Cenmed tqis li l-ksur li hija tixli bih lill-imħarrek kien wieħed essenzjali għaliex il-ħsieb wara l-kunċett kollu tal-binjiet li kellhom isiru f'"Santa Maria Estate" kien dak li joħloq ambjent ta' residenzi privati b'karatteristiċi ambjentali u arkitettoniċi partikolari. Saħansitra kien hemm żmien (matul is-snin sittin tas-seklu li għadda) fejn id-dħul għall-Estate kien imħolli biss għal dawk li joqogħdu hemm u kien hemm grada li kienet tingħalaq b'raġel għassa magħha l-ħin kollu;

Illi huwa ċar li t-tifsir ta' dawn l-istess klawsoli jrid isir bi tħaddim tar-regoli li bir-rieda tal-liġi nnifisha jgħinu kif wieħed jifhem u jinterpreta l-klawsoli tal-ftehim[16]. Fost dawn ir-regoli hemm dik li trid li l-kliem f'konvenzjoni jingħata s-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt u jekk ikun ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni[17]. Il-fehma tal-partijiet tgħodd biss meta s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-kontraenti[18]. Għalhekk, kliem li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jinftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt[19], b'mod li l-klawsoli f'kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens li jidher mill-att kollu[20]. Fl-aħħarnett, tajjeb li wieħed isemmi wkoll li fejn jibqa' d-dubju, il-konvenzjoni titfisser kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur tal-parti li tkun intrabtet biha[21];

Illi l-Qorti sejra issa tqis l-erba' raġunijiet li Cenmed tixli bihom lill-imħarrek bħala ksur tar-rabtiet kuntrattwali tiegħu;

Illi dwar l-**ewwel raġuni mogħtija** jirriżulta li huwa minnu li l-imħarrek naqas li jgħaddi kopja tal-pjanti qabel beda l-

[16] App. Ċiv. **15.12.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar et vs Cassar*** (Kollez. Vol : **LXXIX.ii.704**)
[17] Art. 1002 tal-Kap 16
[18] Art. 1003 tal-Kap 16
[19] Art. 1005 tal-Kap 16
[20] Art. 1008 tal-Kap 16
[21] Art. 1009 tal-Kap 16

bini tal-post. Huwa jispjega[22] li kien ħalla kollox f'idejn il-bennej tiegħu, ukoll biex tfasslu l-pjanti u biex inħatar perit (jidher li l-bennej kien l-istess bniedem li mingħandu l-imħarrek kien kiseb l-art). Huwa jgħid li qatt ma ra pjanti u lanqas jidhirlu li żamm xi kopja tagħhom. Il-Qorti tqis, fl-ewwel lok, li jekk tassew seħħ tali nuqqas, ma jidhirx li dan jikkostitwixxi ksur ta' element essenzjali tal-kuntratt. Minbarra dan, fit-tieni lok, kienet Cenmed innifisha li, wara li tlestiet il-binja, awtorizzat lill-Korporazzjoni Enemalta biex testendi s-servizzi lill-post. Dik l-awtorizzazzjoni tissana kull ilment li Cenmed jista' jkollha llum dwar dik il-kondizzjoni. Fit-tielet lok, u aktar importanti, biex il-ksur ta' xi kundizzjoni kien jagħti ħajja lill-klawsola kommissorja, kien hemm stipulat li n-nuqqas ried ikun baqa' jseħħ sa żmien xahar wara li tkun inġibdet l-attenzjoni tal-utilista għall-ksur permezz ta' ittra uffiċjali. L-imħarrek qatt ma ntalab b'ittra uffiċjali biex jirrimedja dan il-ksur u għalhekk illum ma jistax jinsab li kiser il-kuntratt fuq ħaġa li qatt ma ntalab iwettaq;

Illi dwar it-**tieni raġuni mogħtija** Cenmed tgħid li l-imħarrek naqas li jibni l-post skond l-iskema maħsub tal-*Estate*, u dan għaliex bena l-post fuq żewġ sulari. Hija tisħaq[23] li l-iskema kien irid li jinbnew biss *one storey bungalows*. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Fl-ewwel lok, il-klawsola 5 mehmuża mal-kuntratt titkellem dwar "*house/villa*" u qatt dwar "*bungalow*". Fit-tieni lok, jekk wieħed jara xi kundizzjonijiet *standard* tal-iskema tal-binjiet fil-qasam ta' Santa Marija, wieħed isib[24] li bini seta' jkun sa għoli ta' 34 pied (l-ebda bini b'sular wieħed m'hu mistenni li jkollu dak l-għoli), minbarra li, fejn jintgħamel *lift*, dan seta' jittella' sal-ewwel sular iżda mhux ukoll sal-bejt. Wieħed hawn jistaqsi, jekk *lift* seta' jittella' sal-ewwel sular, dan tabilfors ifisser li l-binja setgħet tkun fuq żewġ sulari u mhux f'livell wieħed biss. Fi kliem ieħor, min hu dak l-għaqli li jistalla *lift* biex iħallih fis-sular li jkun?;

Illi dwar it-**tielet raġuni mogħtija**, Cenmed m'għandhiex raġun lanqas. Mill-aċċess li żammet il-Qorti ħareġ ċar li l-

---

[22] Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami 22.3.2010, f'paġġ. 108 – 9 tal-proċess
[23] Par. 3 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha, f'paġ. 126 tal-proċess
[24] Ara Dok " AM1", f'paġ. 27 tal-proċess

post tal-imħarek huwa mibni b'mod li kull sular jinfed b'mod komdu mas-sular l-ieħor. Dan jista' jsir minn aktar minn banda waħda mill-ambjent. Il-Qorti ma rat xejn li jwassalha biex taħseb li l-post huwa aktar minn post wieħed u għalhekk ukoll is-sottomissjoni magħmula fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha ma taqbilx mas-sewwa;

Illi dwar ir-**raba' raġuni mogħtija** minn Cenmed, il-Qorti trid tara jekk huwiex minnu li l-imħarrek qiegħed jinqeda bil-post għal għan differenti minn dak ta' residenza. Hawn ukoll, dak li rat il-Qorti waqt l-aċċess li żammet ixejjen ix-xilja ta' Cenmed. Il-Qorti ntalbet iddur il-post kollu u kull fejn marret setgħet tara li mill-mod kif kien armat u arredat, jidher ċar li l-post qed jintuża biex jgħixu fih in-nies, partikolarment il-familja tal-imħarrek li hija numeruża u, bla ebda dubju, estiża. Ingħatat xhieda li turi wkoll li, meta kien il-każ li nżammew nies fid-dar, dawn kienu qrabat mart l-imħarrek (li hija Awstraljana) meta kienu jiġu jqattgħu żmien qasir iżuruhom. Fuq kollox, il-Qorti ma taqbilx mat-tifsira li Cenmed tagħti lill-Klawsola sebgħa (7) tal-kuntratt tal-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali, u b'mod partikolari t-tifsira mogħtija lill-frażi "*for private residential purposes*" li tagħmel minnha. Xieraq li din il-Qorti tislet tifsira mogħtija sewwasew dwar dik il-klawsola minn din il-Qorti (diversament presjeduta) f'kawża li tixbah ħafna lill-każ tal-lum: "*.... is-soċjeta' attriċi qiegħda tifhem dan il-patt bħallikieku l-konvenut huwa marbut jinqeda bil-fond bħala 'r-residenza ordinarja' tiegħu biss. Il-patt iżda ma jfissirx hekk: il-fond ikun qiegħed jintuża 'for private residential purposes' ukoll jekk min ikun joqgħod fih ma jkunx id-direttarju* (l-utilista) *stess. Lanqas ma hemm xi rabta li l-fond jintuża bħala residenza 'ordinarja' iżda biss bħala residenza 'privata'. Il-kelma 'privata' tfisser biss illi min ikun joqgħod fil-post ma jistax idaħħal biex joqgħod miegħu fil-fond lil ħaddieħor bi ħlas, bħal fil-każ e.g. ta' guest house jew ta' min jospita studenti barranin bi ħlas, iżda r-residenza ma tkunx inqas 'privata' jekk min ikun joqgħod fil-post ikun kerrej, kemm jekk il-kirja tkun għal żmien twil u kemm jekk tkun għal żmien qasir*"[25];

[25] P.A. GCD **29.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs John Mary Camilleri*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-**26.3.2010**)

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li ma ntweriex li l-imħarrek tassew kiser xi waħda mill-kundizzjonijiet li ntrabat bihom u b'hekk lanqas sejra tilqa' t-talbiet attriċi;

Gal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad it-talbiet attriċi kollha għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fil-liġi, u billi ma jirriżultax li l-imħarrek kiser il-kundizzjonijiet miftehma fil-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula lilu dwar plot tliet mija u sebgħa (307), Triq ta' Taħt l-Irdum, Santa Maria Estate, Mellieħa;

Bl-ispejjeż kontra l-kumpannija attriċi.

< Sentenza Finali >

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