MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 349/2008

Central Mediterranean Development Corporation Limited
(Reg. Nru. C 453)
vs
Rita Grech

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ta' Frances Bergedahl ghan-nom u in rappresentanza tas-socjeta` Central Mediterranean Development Corporation Limited li bih esponiet:

1. Illi r-ragel tal-konvenuta Rita Grech, Carmelo Grech, kien akkwista minghand terzi s-subutile dominu temporanju ta' *boathouse* immarkata bin-numru mija u tlettax (113), mibnija fuq bicca art formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna", maghrufa wkoll bhala Santa Maria Estate, il-limiti tal-Mellieha, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 3 ta' Dicembru 1984 - Dok. A - bil-

kondizzjoni li l-pattijiet kollha tal-kuntratt originali japplikaw ghal dan it-trasferiment ukoll;

2. Illi skond il-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 6 ta' Novembu 1980 - Dok. B - hemm diversi pattijiet u kondizzjonijiet illi jorbtu lil konvenuti, fosthom klawsoli numru hamsa (5), liema klawsola tghid:
"The grantee nomine shall have no right to alter or in any matter vary the structure of the boathouse when constructed, including the door and facades already in existence in Santa Maria Estate."

3. Illi meta l-konvenut akkwista din il-*boathouse,* din kienet diga mibnija skond il-kondizzjonijiet u obbligi imposti mis-socjeta` attrici;

4. Illi fis-sena 2004, is-socjeta` attrici kienet indunat li din il-*boathouse* ma kinitx qeghdha tintuza bhala tali izda kienet qed tintuza mill-konvenut bhala residenza tal-villegjatura, u ghalhekk minhabba l-fatt illi din kienet vjolazzjoni tal-obbligi kontrattwali originali, kien sar ftehim bejn is-socjeta` attrici u l-konvenuta u r-ragel taghha li din il-*boathouse* setghet tintuza ghal uzu kemm residenzjali u/jew ta' magazinagg. Izda f'dan il-ftehim, il-partijiet iddikjaraw illi:
"…inoltre l-*Boathouse* qeghda titqies mis-sidien bhala "*approved structure*" u ghalhekk l-istruttura ta' l-istess *Boathouse* qed titqies li giet approvata mis-sidien, kif ukoll is-sidien jiddikjaraw li m'ghandhomx ebda oggezzjoni ghall-installazzjoni ta' servizz ta' drenagg konness mal-*Boathouse*."

5. Illi izda f'dan il-ftehim, il-partijiet iddikjaraw ukoll illi:
"Salv dak illi ntqal, l-istess partijiet jikkonfermaw ukoll l-Att ta' koncessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar George Cassar tas-6 ta' Novembru 1980, hlief ghal emendi hawn fuq maghmula."

Illi ghalhekk, il-konvenuti iddikjaraw illi huma kienu ghadhom marbutin bl-obligazzjoni li tinsab fil-klawsola

numru hamsa (5) illi giet riportata aktar ’il fuq u li ghalhekk ma setghux jaghmlu alterazzjonijiet ulterjuri fl-istruttura tal-*boathouse*.

6. Illi fis-sena 2007, is-socjeta` attrici giet a konoxxjenza tal-fatt illi l-konvenuta kienet qed tibni sular iehor f’din il-*boathouse* u ghalhekk permezz ta’ protest gudizzjarju prezentat fit-12 ta’ Novemru 2007 - Dok. C - is-socjeta` attrici interpellat lir-ragel tal-konvenuta, illum mejjet, sabiex jikkonforma ruhu mal-obbligi kontrattwali tieghu;

7. Illi l-konvenuta wara dan il-protest gudizzjarju xorta baqghet inadempjenti u ghalhekk minhabba l-fatt illi l-konvenuta ma irrimedjatx il-pozizzjoni taghha, is-socjeta` attrici qeghda tipproponi din il-kawza;

8. Illi skond l-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili “Meta l-kondizzjoni rizoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obligazzjoni taghha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ezegwita, tista’ taghzel, jew il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli.”

Is-socjeta` rikorrenti talbet lill-Qorti:

i. Tiddikjara li l-konvenuta naqset milli tottempera ruhha mal-klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt originali datat 6 ta’ Novembru 1980 fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar;

ii. Tiddikjara li l-*boathouse* kif mibnija prezentement mihiex mibnija skond l-obbligi kontrattwali taghha, u dan skond il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar datat 6 ta’ Novembru 1980, u l-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor George Cassar, datat 3 ta’ Dicembru 1984;

iii. Tordna lil konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju, tnehhi l-alterazzjonijiet illi saru fl-imsemmija *boathouse* ossia l-bini tat-tieni sular u dan okkorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominand, u dan skond l-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili u fin-nuqqas illi dan ma jsirx fi zmien stipulat minn din il-Qorti tawtorizza lis-socjeta` attrici taghmel ix-xogholijiet hija stess u dan a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju datata 12 ta' Novembru 2007.

Il-konvenuta giet mharrka in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mis-socjeta` rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rar ir-risposta guramentata ta' Rita Grech li biha esponiet:

1. Illi preliminarjament il-konvenuta tikkontendi li l-gudizzju ma jistax ikun integru stante li hija ghandha biss in-nofs indiviz tal-*boathouse* in kwistjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-konvenuta ma kisret l-ebda obbligazzjoni kuntrattwali mill-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar Dr. George Cassar tas-6 ta' Novembru 1980 kif jirrizulta waqt is-smigh tal-kawza;

3. Illi l-konvenuta u l-mejjet zewgha Carmelo Grech kienu ftehmu mas-socjeta` attrici li jibnu struttura bhal ohrajn ezistenti jigifieri b'sular isfel u iehor fuqu kif jidher mill-pjanta annessa mar-risposta u immarkata Dok. A;

4. Illi dak iz-zmien kien hareg permess (Dok. B) fejn kien jispjega kif kellha ssir l-istruttura, u l-ftehim originali ta' l-1980 kien jirrispekkja din l-istruttura;

5. Illi l-konvenuta u zewgha akkwistaw l-istess drittijiet li kellu l-awtur taghhom meta xtraw il-*'boathouse'* in kwistjoni fit-3 ta' Dicembru 1984;

6. Illi ghal xi raguni, il-PAPB, li kien responsabbli mill-hrug tal-permessi, (wara li sar il-kuntratt mal-konvenuta u zewggha), kien zamm il-permessi tat-tieni sular tal-binja tal-konvenuta u ta' tnejn ohra;

7. Illi dan bl-ebda mod ma kellu x'jaqsam mal-ftehim mas-socjeta` attrici;
8. Illi hekk kif hargu l-permessi mill-MEPA s-sena l-ohra, il-konvenuta bniet l-istruttura kif originarjament miftehma u skond il-pjanta ta' l-1980 u ghalhekk ma kisret l-ebda ftehim mas-socjeta` attrici;

9. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess socjeta` attrici;

10. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet lix-xhieda bil-gurament;

Semghet l-abili difensuri;

Ikkunsidrat

C. PROVI:
Gie prezentat affidavit ta' Albert Mizzi, *Managing Director* tas-socjeta` attrici fejn issemma li kien involut ma' dan il-izvilupp tal-*Boathouse* mill-bidu nett. Zied li r-ragel ta' l-intimata kien xtara din il-*boathouse* mibnija lesta. Fil-kundizzjonijiet originali kien hemm li:
"*The grantee nomine shall have no right to alter or in any matter vary the structure of the boathouse when constructed, including the doors and facades already in existence in Santa Maria Estate*."

Ikkonferma li permezz ta’ kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Malcolm Camilleri datat 16 ta’ Jannar 2006 - Dok. D - is-socjeta` rikrorenti kienet emendat klawsola numru sebgha (7) tal-kuntratt originali f’dan is-sens:
“Ic-censwalist ghandu dritt li jaghmel uzu kemm residenzjali u/jew magazzinagg (*storage*) mhux kummercjali mill-imsemmija *Boathouse*, inoltre l-*Boathouse* qieghda titqies mis-sidien bhala “*approved structure*” u ghalhekk l-istruttura ta’ l-istess *boathouse* qed titqies li giet approvata mis-sidien, kif ukoll is-sidien jiddikjaraw li m’ghandhomx l-ebda oggezzjoni ghall-installazzjoni ta’ servizz ta’ drenagg konness mal-*Boathouse*.”

Fl-ahhar tas-sena 2007, irrizulta li kienu saru alterazzjonijiet strutturali fil-*boathouse*, fis-sens li kien qed jinbena t-tieni sular. Ghalhekk fit-12 ta’ Novembru 2007, is-socjeta` attrici pprezentat protest sabiex tinterpellah dwar dan l-obbligu kontrattwali tieghu. Minhabba l-inadempjenza saret il-kawza odjerna.

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Rita Grech</u>, fejn issemma kif inxtara l-post fit-3 ta’ Dicembru 1984. Meta xtara zewgha minghand Joseph Borg kienu ftehmu li kien qed jixtri bil-pattijiet tal-kuntratt originali ta’ l-akkwist. Il-ftehim kien dak li Joseph Borg kellu jibni *boathouse* ‘*similar in all respects to those already in existence in Santa Maria Estate*’. Meta Joseph Borg xtara l-*plot* 113 li fuqha bena l-*boathouse*, il-*boathouses* l-ohra li kienu ezistenti kienu mibnija fuq zewg sulari, jigifieri sular isfel u iehor fuqu. Gara li ghal xi raguni li ma nafux x’inhi, wara li Joseph Borg kien akkwista l-art, il-PAPB ma harigx il-permess ghat-tieni sular kif kienu diga bnew ohrajn ftit bibien ’l fuq minnhom.

Wara li lestew il-bini zewgha qalilha li kien sema’ li l-propjetarju ta’ l-art ried xi somma flus ohra inkella kien ser jifthilhom kawza biex iwaqqalhom s-sular ta’ fuq.

Gie prezentat affidavit ta’ <u>Saviour Mifsud</u>, fejn issemma li hu kien xtara *boathouse* numru 114 fil-limiti ta’ l-Ghadira f’Ghajn Zejtuna. Semma li Carmelo Grech, il-kunjatu

tieghu llum mejjet, kien xtara l-113. Meta hareg il-permess tal-bini tellghu fuq, skond il-permess tal-MEPA. Hekk ghamel ukoll hatnu Carmelo Grech. Wara, is-Sur Albert Mizzi kien kitbilhom permezz ta' l-avukat li jekk ma jhallsux kien ser iwaqqalhom il-bini. Meta m'ghamlux dan, harrikhom.

Gie prezentat affidavit ta' Philip Aquilina, fejn issemma li dan ghandu zewg *boathouses* Sta. Marija Estate, Ghajn Zejtuna limiti ta' l-Ghadira, u cioe` numri 115 u 117. Semma l-permessi tal-PAPB li kellu. Semma li l-Avukat Dr. Ian Refalo qalilhom li s-Sur Mizzi ried Lm10,000 minghand kull *owner* tat-13-il *boathouse* minhabba l-bini li sar.

Rat il-verbal tat-18 ta' Mejju, 2009 li permezz tieghu gie nominat il-Perit Robert Musumeci.

Gie prezentat ir-rapport tal-Perit Robert Musumeci fejn ghamel is-segwenti konkluzjonijiet:

"Konkluzjonijiet

1. Illi il- fond mertu ta' din il-kawza jikkonsisti f'*boathouse* bin- numru 113, li hi mibnija fuq bicca art formanti parti mit-territorju maghruf bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna", maghrufa wkoll bhala Santa Maria Estate, fil-limiti tal-Mellieha.
2. Illi din l-istrutura tifforma parti minn kumpless ta' bini munit minn permess tal-PAPB, datat 30.7.1976, li nhareg lil Abert Mizzi ghal kostruzzjoni ta' *boathouses 1-13 as per plan submitted …*
3. Illi dan il-permess kien inhareg sabiex jinbnew tlettax-il boathouse (fosthom dik mertu ta' din il-kawza) fuq zewg sulari bil-kundizzjoni li l-gholi ta' dawn il-*boathouses* ikun limitat sa filata taht it-triq retroposta.
4. Illi jirrizulta pero` illi ghaxra minn dawn it-tlettax-il *boathouses* li gew muniti minn dan il-permess tal-PAPB nbnew fuq zewg sulari, filwaqt li tlieta ohra (fosthom il-*boathouse* 113, u cioe` dik mertu ta' din il-kawza) nbnew fuq sular wiehed…

9. Illi mill-access li zamm l-esponenti, irrizulta li l-volum tat-tlett binjiet muniti mill-permess PA6631/05 (u li jinkludu il-*boathouse* 113 mertu ta' din il-kawza) jaderixxi mal- pjanti approvati fl- istess permess.
10. Illi pero` mill-access li zamm l-esponenti, irrizulta wkoll illi hemm diversi elementi fil-*boathouse* 113 (mertu ta' din il-kawza) illi mhumiex riflessi fil-pjanti approvati fil- permess f'PA6631/06. …

12 Ghalhekk mis-suespost jirrizulta manifestament illi minkejja li l-volum estern tal-*boathouse* numru 113 jirrifletti dak approvat kemm fil-pjanti tal-PAPB, illi ormai skadew qabel ma l-binja giet kostruwita fi stadju finali, kif ukoll riflessa fil-pjanti annessi mal-permess PA6631/06, xorta jirrizulta b'mod car u univoku li hemm numru ta' inkonsistenzi strutturali, kif deskritt fil-punt numru 11 aktar 'il fuq, bejn dak li effettivament illum jidher *de viso* fuq il-bini u dak muri fuq il-pjanta tal-permess PA6631/06."

Rat id-domandi tas-socjeta` rikorrenti u t-twegibiet tal-Perit Robert Musumeci fejn issemma li jirrizulta mill-permess tal-PAPB datat 30.7.76 li wahda mill-kundizzjonijiet taqra "*overall height to be limited to* 1 filata *below street level*". Meta wiehed jikkunsidra c-cirkustanzi tas-sit, partikolarment id-dislivell li jesisti bejn il-parti ta' quddiem tal-fond u t-triq retroposta, dan ma jfisser bl-ebda mod li l-bini seta' jinbena fuq zewg sulari. Qal li t-triq ta' wara l-*boathouses* tinsab f'livell oghla mit-triq ta' quddiem il-*boathouses*. Ikkonferma li permezz ta' PA6631/05, kien approvat sular addizjonali fuq dak gia esistenti fil-pjan terran. Semma li ma hemmx dubju li l-istruttura kemm esterna u interna kienet alterata, u dan peress li l-permess ta' l-2007 approva sular addizjonali.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Fil-kawza odjerna s-socjeta` rikorrenti talbet li l-Qorti tiddikjara li l-konvenuta naqset milli tottempera ruhha ma' klawsola numru hamsa (5) tal-kuntratt ta' akkwist taghha, fis-sens li ghamlet alterazzjonijiet mhux permezzi fil-*boathouse de quo*, u ghaldaqstant sabiex tordna lill-konvenuta tnehhi dawk l-alterazzjonijiet. In segwitu giet emendata l-klawsola 7 tal-kuntratt originali fejn gie permess l-uzu residenzjali ta' l-imsemmija *boathouse*, dejjem pero` b'mod li l-kundizzjonijiet u obbligi tal-kuntratt originali kienu ghadhom vigenti, fosthom il-klawsola 5 li kienet tghid:

"The grantee nomine shall have no right to alter or in any matter vary the structure of the boathouse when constructed, including the doors and facades already in existence in Santa Maria Estate."

Is-socjeta ` rikorrenti sostniet u gabet provi li sussegwentement ghall-2006, l-intimata ghamlet alterazzjonijiet strutturali fil-*boathouse* u b'hekk ghamlet alterazzjonijiet fil-*boathouse* li jmorru kontra klawsola 5 fuq imsemmija. Mir-rapport tal-Perit Musumeci li ikkonferma li l-istruttura tal-*boathouse* kemm interna u kemm dik esterna giet alterata. B'hekk saru alterazzjonijiet strutturali wara l-ftehim ta' Jannar 2006. Ghalhekk saret it-talba tar-rikorrent a tenur tal-Kap. 16 art 1069.

D2. Kap 16 art 1069:

L-imsemmi artikolu jghid hekk:

"(1) Meta l-kondizzjoni riżoluttiva, sew dik magħmula espressament kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx ġiet esegwita, tista' tagħżel, jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibli."

Ir-rikorrenti ghalhekk sostniet li l-intimata naqset fl-obbligazzjonijiet taghha. Skond l-artikolu 1068 tal-Kap 16,

Kundizzjoni Rizoluttiva tinghad dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjonijiet taghha.

Il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Victor Chetcuti vs Joseph Farrugia**, deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Ottubru, 2000, fejn inghad:
"L-artikolu 1068 jipprovdi li l-kondizzjoni risoluttiva tinghata dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali - u dan certament hu kuntratt bilaterali - fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha. Il-ligi hawn allura tikkontempla l-kondizzjoni risoluttiva tacita. Id-disposizzjoni tkompli: "izda f'dak il-kaz il-kuntratt ma jinhallx *ipso iure* u l-Qorti tista', skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh". Din id-disposizzjoni allura taghti l-possibilita` ta' purgazzjoni tal-mora biex parti inadempjenti tottempera ruhha ma' l-obbligi taghha biss fil-kaz ta' kondizzjoni tacita u dana bla hsara ghal dak li jirrigwarda kuntratti ta' bejgh. Finalment l-artikolu 1069 jiddisponi hekk: "meta l-kondizzjoni risoluttiva sew dik maghmula espressament (kif hi dik taht ezami), kemm dik li titqies bhala maghmula (li hi dik tacita), tkun ghal kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha (kif hi wkoll f'dan il-kaz, fejn hu ppruvat li l-inkwilin kien inadempjenti), il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx giet esegwita (f'dan il-kaz is-sid konvenut appellat) - tista' taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh (kif sehhet f'dan il-kaz), jew li titlob il-hall tal-kuntratt jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni meta dan ikun possibbli". F'kull kaz il-konvenut seta' jigi kkundannat ghall-hlas tad-danni. L-artikolu 1069 hu biss fakoltattiv ghall-parti offiza dwar liema rimedju legali seta' jipproponi kontra l-parti li ma tkunx esegwiet l-obbligazzjoni taghha. Id-dicitura ta' dawn id-disposizzjonijiet applikabbli ghall-fatti taht ezami hi tant cara, univoka u kategorika li ma thalli l-ebda lok ghal dubbju jew htiega ta' interpretazzjoni."

<u>D3. Gudizzju mhux integru:</u>

Illi fl-eccezzjonijet taghha a fol 25, l-intimata eccepiet b'mod preliminari li l-gudizzju ma jistax ikun integru *stante* li hija ghandha biss in-nofs tal-*boathouse* in kwistjoni u

ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

Din il-Qorti baqghet dejjem sorpriza kif wara li giet intavolata din l-eccezzjoni, hadd mill-partijiet ma ghamel xi korrezzjonijiet jew provi dwarha. Infatti kien jinkombi fuq is-socjeta` rikorrenti li titlob il-korrezzjoni opportuna, haga li baqghet ma ghamlitx. Anqas l-intimata ma ghazlet li taghmel provi dwarha, u stranament anqas ma gie trattat dan il-punt direttament fin-nota ta' l-osservazzjonijiet.

Mill-affidavit ta' Saviour Mifsud jirrizulta a fol 112 li hu kien xtara *boathouse* u mieghu kien xtara ohra l-kunjatu Carmelo Grech, illum mejjet. Il-kuntratti kienu saru minn Carmelo Grech, li ghalhekk jirrizulta li halla tfal (ghall-inqas tifla mizzewga lil Saviour Mifsud). Dan iwassal ghall-konkluzjoni li Rita Grech ma kenitx l-unika prorpjetarja jew censwalista tal-fond *de quo*, bil-konkluzjoni tal-validita` tar-risposta guramentata li Rita Grech ma setghetx kienet l-unika intimata. Provi dwar is-sehem ta' l-imsemmija Rita Grech u jekk in-nofs jew aktar ma sarux, pero` xorta wahda jemergi car li Rita Grech ma setghetx tkun l-unika censwalista, u ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari li l-gudizzju mhux integru.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi msemmija taht "D3", il-Qorti tilqa' l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimata u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Spejjez kontra s-socjeta` rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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