

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tas-17 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 1533/1996/1

Mystique Company Limited

kontra

Torre Paolina Limited

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fl-10 ta` Meju 1996 li taqra hekk –

Billi s-socjeta` konvenuta kienet giet lilha mikrija l-bini maghruf bhala Club 47 Madliena Rd., Madliena u l-

Pagna 1 minn 38

Qrati tal-Gustizzja

bicca art adjacenti mieghu kif ahjar deskritti fil-kuntratti in mertu maghmula fl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tat-2 ta` Awissu 1990 u tal-14 ta` Awissu 1990 ;

U billi s-socjeta` konvenuta ghamlet diversi xogholijiet strutturali u kostruzzjonijiet fil-proprjeta` lilha mikrija u nvadiet fil-bini u xogholijiet minnha ntraprizi proprjeta` ta` Tempesta Company Limited li ma gietx lilha koncessa in lokazzjoni ;

U billi tali alterazzjonijiet strutturali fl-istess fondi saru minghajr il-permess u l-adessjoni tas-socjeta` attrici u bi ksur tal-patti lokatizji, u in partikolari l-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990 ;

U billi s-socjeta` konvenuta naqset li taghmel in-negozju fl-istess proprjeta` kif stipulat fil-lokazzjonijiet originali kontrattati billi naqset li tuza l-fond bhala first class catering establishment ;

U billi b`dan il-mod qieghed jigi arrekat dannu lis-socjeta` attrici u gew miksura l-patti lokatizji ;

U billi ghalhekk is-socjeta` konvenuta giet interpellata b`ittra ufficjali ta` Awissu 1995 biex terga` tpoqgi kollox fl-istat originali tieghu u sabiex tikkonforma ma` kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratti ta` lokazzjoni dina baqghet ma ghamlet xejn ;

U billi ghalhekk is-socjeta` konvenuta kisret il-kondizzjonijiet kontrattwali fuq imsemmija u ddekadiet kif previst fl-istess kuntratti mill-beneficcji kollha taghha taht l-istess ;

Tghid l-istess socjeta` konvenuta ghaliex ma ghandhiex minn din il-Qorti :

Kopja Informali ta' Sentenza

1. *tiddikjara li s-socjeta` konvenuta naqset li tosserva l-patti u kondizzjonijiet tal-lokazzjoni fuq imsemmija u baqghet hekk inadempjenti ghall-izjed minn 30 gurnata mid-data li gie notifikat b`ittra ufficjali biex jikkonforma ruhu mal-kondizzjonijiet tal-lokazzjonijiet kif fuq inghad u b`hekk iddekadiet mill-beneficcji kollha taghha taht il-fuq imsemmija kuntratt ;*

2. *tordna konsegwentement ir-rexissjoni tal-kuntratti bl-atti tan-Nutar Dr. Tonio Spiteri tat-2 ta` Awissu 1990 u tal-14 ta` Awissu 1990 fuq imsemmija minhabba l-inadempjenza tas-socjeta` konvenuta kif fuq inghad ;*

3. *tiffissa l-jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att ta` rexissjoni relattiv u tinnomina nutar publiku biex jippublika l-istess att u kuraturi deputati biex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt ta` rexissjoni hekk ordnat ;*

4. *tikkundanna lill-konvenut nomine konsegwentement jizgombra mill-fond u art fuq imsemmija billi huwa qed jokkupha minghajr ebda titolu validu fil-ligi.*

Bl-ispejjez u b`riserva ta` kull azzjoni spettanti lis-socjeta` attrici ghad-danni u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija attrici, il-lista tax-xhieda ndikati minnha, u l-elenku ta` dokumenti esebiti mac-citazzjoni.

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet tal-kumpannija konvenuta prezentata fl-4 ta` Novembru 1996 li taqra hekk –

1. *Illi x-xogholijiet maghmula mis-socjeta` konvenuta fil-proprjeta` lilha mikrija saru ai termini taz-zewg kuntratti ta` kera ta` bejn il-partijiet datati 2 ta` Awissu 1990 u 14 ta` Awissu 1990 rispettivament.*

2. *Illi l-artikolu 5 tal-kuntratt datat 2 ta` Awissu 1990 jawtorizza lis-socjeta` konvenuta taghmel xogholijiet strutturali interni minghajr il-kunsens tas-socjeta` attrici filwaqt li l-artikolu 5 tal-kuntratt datat 14 ta` Awissu 1990 jipprovdi illi s-socjeta` konvenuta setghet taghmel zvilupp fuq l-art mikrija bil-kondizzjoni li ma jeccedix ghaxar (10) filati.*

3. *Illi fi kwalunkwe kaz u bla pregudizzju ghall-premess id-diretturi tas-socjeta` attrici taw l-adezzjoni taghhom ghax-xogholijiet li saru kemm espressament kif ukoll bl-accettazzjoni tal-kera.*

4. *Illi mhux minnu li s-socjeta` attrici naqset milli taghmel in-negozju fil-proprjeta` mikrija kif stipulat fil-kuntratt lokatizju. Is-socjeta` konvenuta qieghda tuza l-fond lilha mikri ai termini ta` klawnsola 2 tal-kuntratt datat 2 ta` Awissu 1990 li ttiprovdi illi "The premises are to be used only as a respectable catering establishment".*

5. *Illi mhux minnu li s-socjeta` konvenuta kisret il-kondizzjonijiet kontrattwali ta` bejn il-partijiet.*

6. *Illi mhux minnu li kien hemm invazjoni bil-bini fuq proprjeta` ta` terzi persuni. Kull ma ghamlet is-socjeta` konvenuta kien li rrangat spazju zghir adjacenti ghal art mikrija sabiex ma jibqax jigi mitfugh fiha skart b`mod abbuziv. Illi dan ix-xoghol sar a vantagg tas-sidien u minghajr intenzjoni li tigi mehuda art ta` haddiehor. Fi*

Kopja Informali ta' Sentenza

kwalunkwe kaz ma jikkostitwixxix ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kumpannija konvenuta u l-lista tax-xhieda ndikati minnha.

Rat illi din il-Qorti diversament presjeduta hatret lill-Perit Frederick Doublet bhala perit tekniku fil-kawza tal-lum li nstemghet kontestwalment mal-kawza fl-ismijiet *Tempesta Limited vs Torre Paolina Limited* (Citaz. Nru. 1546/1996 JZM).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Vincent Curmi u ta` Umberto Pergola, flimkien mad-dokumenti li kienu annessi maz-zewg xiehda.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda ta` Umberto Pergola li nstemghet mill-Assistent Gudizzjarju Av. Natasha Buontempo fl-24 ta` Frar 2006.

Rat it-traskrizzjoni tax-xhieda ta` Ivor Robinich fl-udjenza tas-17 ta` Mejju 2006 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta flimkien mad-dokumenti li pprezenta x-xhud.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Vincent Curmi fl-udjenza tat-2 ta` Marzu 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat id-digriet ta` din il-Qorti kif presjeduta moghti fl-udjenza tas-26 ta` Mejju 2009 fejn, wara li kienet infurmata illi kien miet il-perit gudizzjarju Perit Frederick

Kopja Informali ta' Sentenza

Doublet, innominat in sostituzzjoni tieghu lill-Perit Robert Musumeci.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-4 ta` Novembru 2009 fejn ordnat illi l-provi li kienu qeghdin jingabru fil-kawza fl-ismijiet *Tempesta Limited vs Torre Paolina Limited* (Citaz. Nru. 1546/1996 JZM) ikunu jghoddu bhala provi fil-kawza tal-lum.

Rat in-nota li l-kumpannija attrici pprezentat fit-30 ta` Novembru 2009.

Rat il-provi li gabar il-Perit Frederick Doublet u l-verbali tal-proceduri kondotti mill-istess perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni li l-perit tekniku Robert Musumeci pprezenta fil-11 ta` Awissu 2010 u kkonferma bil-gurament tieghu fl-udjenza tad-19 ta` Ottubru 2010.

Rat il-provi li gabar il-Perit Robert Musumeci u l-verbali tal-proceduri kondotti mill-istess perit tekniku.

Rat id-domandi bil-miktub li saru mill-partijiet ghall-iskussjoni tal-perit tekniku u r-risposti bil-miktub tal-perit tekniku.

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tal-21 ta` Frar 2012.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-digriet moghti f`dik l-udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. Il-kuntratti

Il-kumpannija attrici qeghda timposta t-talbiet taghha fuq il-kawzali li l-kumpannija konvenuta kienet inadempjenti fl-obbligi kontrattwali taghha, kif ukoll illi ghamlet zvilupp li bih invadiet il-propjeta` ta` terzi. Dawn it-terzi hija l-kumpannija Tempesta Limited illi mhijiex parti fil-kawza tal-lum.

Ir-relazzjoni bejn il-partijiet hija regolata b`zewg kuntratti pubblici – it-tnejn fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri – l-ewwel wiehed li kien publikat fit-2 ta` Awissu 1990 u l-iehor li kien publikat fl-14 ta` Awissu 1990.

Bis-sahha tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990, il-kumpannija attrici tat b`titolu ta` kera lill-kumpannija konvenuta **the premises** (enfasi u sottolinear tal-qorti) *presently known as Club Forty Seven (47), Madliena Road, Madliena, with its adjacent grounds, as shown in the attached plan marked Document X marked out in blue* skond pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

Bis-sahha tal-kuntratt l-iehor tal-14 ta` Awissu 1990, il-kumpannija attrici tat b`titolu ta` kera lill-kumpannija konvenuta **the lands** (enfasi u sottolinear tal-qorti) *shown on the attached plan teched in blue marked Document X situate at Madliena Road, Madliena, having an area of approximately one thousand one hundred and two square*

Kopja Informali ta' Sentenza

metres (1102 sm) and bounded on the west by Madliena Road, on the north by Club Forty Seven (47) and on the south by a projected unnamed road skond pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati.

Il-kawzali li fuqhom il-kumpanija attrici qeghda tibbaza l-istanza taghha huma –

(i) *li s-socjeta` konvenuta ghamlet diversi xogholijiet strutturali u kostruzzjonijiet fil-proprjeta` lilha mikrija u nvadiet fil-bini u xogholijiet minnha ntraprizi proprjeta` ta` Tempesta Company Limited li ma gietx lilha koncessa in lokazzjoni ;*

(ii) *li tali alterazzjonijiet strutturali fl-istess fondi saru minghajr il-permess u l-adessjoni tas-socjeta` attrici u bi ksur tal-patti lokatizji, u in partikolari l-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990 ;*

(iii) *li s-socjeta` konvenuta naqset li taghmel in-negozju fl-istess proprjeta` kif stipulat fil-lokazzjonijiet originali kontrattati billi naqset li tuza l-fond bhala first class catering establishment.*

L-azzjoni skond dawn il-kawzali temergi klawsola 3 u 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990.

Il-klawsola 2 tittratta l-uzu tal-post ; u taqra hekk –

The premises are to be used only as a respectable catering establishment.

Il-klawsola 5 tirrigwarda r-riparazzjonijiet u l-alterazzjonijiet strutturali tal-fond ; u taqra hekk –

All repairs of whatever nature, external or internal, ordinary or extraordinary, as well as any expense or alterations required for the initial occupation of the premises by the Tenant will be at the charge of the Tenant. The Tenant is precluded from carrying out any structural alterations without the specific permission of the Landlord, this notwithstanding the Tenant may carry out without the Landlord's prior permission such internal structural alterations as do not endanger the stability of the building, do not prejudice the surrounding environment and provided same are carried out under the supervision of an architect. The Tenant undertakes to hand over the premises to the owner at the expiration of the lease in a good state of repair. The Tenant is not allowed to fix any signs which protrude more than one foot from the buildings.

Min-naha taghha, il-kumpannija konvenuta tikkontesta l-allegazzjonijiet tal-parti l-ohra.

Il-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 ta` Awissu 1990, **li ghalha ma hemm l-ebda riferenza fil-kawzali tac-citazzjoni**, ghandha dicitura markatament differenti mill-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990 u taqra hekk
—

All repairs of whatever nature, external or internal, ordinary or extraordinary, as well as any expense or alterations required for the initial occupation of the premises by the Tenant will be at the charge of the Tenant. Any development on the grounds which in any case may not exceed the height of ten (10) courses shall be at the sole expense of the Tenant, and the Tenant will, on the termination of the lease, hand over the leased lands together with the development to the Landlord in a good state of repair without the payment of any compensation. The land in question is to be bounded by a boundary wall not exceeding ten (10) courses.

Ikkunsidrat :

III. Ir-relazzjoni peritali

(a) Generali

Fil-kawza tal-lum, kien mahtur bhala perit tekniku il-kompjant Perit Frederick Doublet. Sa ma miet fil-mori tal-kawza, il-Perit Doublet kien lahaq gabar xi provi pero` ma kienx temm l-inkariku tieghu. Kien ghalhekk li nhatar minflok il-Perit Robert Musumeci li, barra milli mar fuq il-post, gabar il-bqija tal-provi u pprezenta relazzjoni. Il-bicca l-kbira tal-provi ngabru fl-ambitu tal-perizja teknika, ghalkemm fi stadju precedenti ghall-inkariku tal-Perit Musumeci, kienu saru provi bl-affidavit, provi *viva voce* quddiem il-Qorti (diversament presjeduta) u provi *viva voce* quddiem l-Assistent Gudizzjarju.

(b) Kostatazzjonijiet

Il-perit tekniku ghamel il-kostatazzjonijiet tieghu dwar it-tliet kwistjonijiet li dwarhom ilmentat il-kumpannija attrici.

(i) L-allegata invazjoni tal-art ta` terzi

L-ewwel ma ttratta, **anke b`riferenza ghall-provi**, kienet il-kwistjoni jekk is-socjeta konvenuta bix-xogholijiet li ghamlet fil-propjeta` mertu tal-lokazzjoni skonfinatx fl-art ta` terzi, senjatament ta` Tempesta Limited.

Il-perit tekniku jghid hekk a fol 361 sa 365 –

4. *Illi l-konfini mikrija lis-socjeta konvenuta jirrizultaw fil-pjanta annessa mal-kuntratt maghmul fl-atti tan-nutar Dr. Tonio Spiteri tat-tnejn (2) ta' Awwissu 1990 u tal-erbatax (14) ta' Awwissu 1990, kopja ta' liema pjanta tinsab a fol 54 tal-process.*

5. *Illi dawn il- konfini huma formanti minn art akbar appartenenti lis-socjeta` attrici, liema art tinsab murija f' Dokument "X" mal-kuntratti fl- atti tan- Nutar Tonio Spiteri tat-8 ta' Frar 1992 bejn il-Markiz Scicluna u Tempesta Limited, kopja ta' liema giet immarkata bhala Dokument "P01" u pprezentata permezz ta' nota nhar il-wiehed u tletin (31) ta' Mejju 2010 mill-Avukat Sarah Grima. Kopja ta' l-istess qed tkun annessa ma' din ir-relazzjoni bhala **Dokument SG31051001.***

6. *Illi gie konfermat li x-xogholijiet strutturali deskritti fir-rikors promotur, gew esegwiti minn Victor Zammit ghan-nom tas-socjeta konvenuta, li kienet inkarigat lill-perit Edward Micallef sabiex jiddisinja numru ta' alterazzjonijiet u addizzjonijiet lil propjeta mertu tal-kawza. Fil-fatt, mix-xhieda prodotta, jirrizulta li l-perit Micallef kien issottometta applikazzjoni bir-riferenza PAPB 4186/90 datata tmienja u ghoxrin (28) ta' Marzu 1991 u eventwalment giet emendata permezz ta' applikazzjoni PA 2293/93.*

7. *Illi mill-orthophotomaps rilaxxati mill- MEPA (ara **ORT01, ORT02, ORT03, ORT04, ORT05**) gie konfermat illi saru interventi fuq is-sit wara s-sena 1988 u dawn jidhru ghall- ewwel darba fl-orthophotomaps tas-sena 1994.*

8. *Illi mix-xhieda prodotta mill-atturi (il-perit qed jirreferi ghax-xhieda ta` Vincent Curmi) jirrizulta illi meta s-socjeta attrici indunat illi s-socjeta konvenuta kienet qed taghmel dawn ix-xogholijiet strutturali, l-istess socjeta attrici inkarigat lil Perit David Pace sabiex jaghmel rapport fuq dawn l-invazjonijiet, kemm ta' kostruzzjoni, ta' ftugh ta' twieqi u hwejjeg ohra.*

9. *Illi fil-fatt, il-Perit David Pace, prodott mill-atturi waqt is-seduta li nzammet quddiem l-esponenti nhar l-ghoxrin (20) ta' Ottubru 2009, irrilaxxa kopja tal-pjanta annessa mal- kuntratt u fuqha mmarka bil-kulur dik il-parti, li skond hu, il-konvenuti qed jokkupaw bi ksur tal-provedimenti tal-kuntratt tal-kera. Tali pjanta qeghda annessa mal-verbal tas-seduta xhieda ta' nhar l- ghoxrin (20) ta' Ottubru 2009 anness ma' din ir-relazzjoni bhala **Dok SE02** u qed tkun markata bhala **Dok SG01**.*

10. *Illi din il-pjanta rilaxxata mill-perit Pace (**Dok SG01 f'Dok SE02**) tindika zewg distanzi rilevanti, li fil-fatt jidhru wkoll fil-pjanta rilaxxata fil- kuntratt ta' kiri a fol 54 tal- process.*

11. Illi l-esponenti kabbar din il-pjanta tal-kuntratt (li rrilaxxa il-Perit Pace u li tinsab annessa mal-kuntratt a fol 54 tal- process) b'tali mod li setgha jqabbel il-kontenut tal-pjanta tal- kuntratt mas-survey ezistenti tas-sit, skalat 1:200, u li thejja mill-esponenti bhala parti minn din ir-relazzjoni, u dan naturalment sabiex l-esponenti ikun f'posizzjoni li jinterpreta s-sitwazzjoni fuq is-sit u jistabilixxi jekk in effetti, is-socjeta konvenuta invadietx art li mhix mikrija lilha kif proprju qed ikun allegat mis-socjeta' attrici.

12. Illi, in sintezi, is-survey tas-sit kif jezisti illum qed jigi anness bhala **Dokument PJ01**, kopja ta' site plan ufficjali li turi l- konfini fuq is-sit fis-sena 1988 qed tigi annessa bhala **Dokument PJ02**, kopja tas-site plan annessa mal- kuntratt, identika ghal dik annessa mar-rikors promotur qed tigi annessa bhala **Dokument PJ03** u pjanta illi tinterpreta dak li jezisti fuq is-sit fil-prezent u interpretazzjoni tal-konfini li in effetti gew mikrija lis-socjeta konvenuta, wara li l-pjanta tal-kuntratt giet imkabbra, bhala **Dokument PJ04**.

13. Illi b'hekk minn **Dokument PJ04**, qed ikunu stabbiliti l-konfini illi in effetti gew mikrija lis-socjeta attrici a tenur tal-kuntratt imsemmi fir-rikors promotur.

14. Illi minn **Dokument PJ04** jirrizulta bic-car li l-interventi strutturali esegwiti mis-socjeta konvenuta sehew entro il-konfini li in effetti gew mikrija lilha, salv ghal dik il-parti murija bil-blu fl-imsemmi **Dokument PJ04**. Ghalhekk jirrizulta li s-socjeta konvenuta qed tuzurpa

Kopja Informali ta' Sentenza

propjeta li ma kienitx intiza li tigi mikrija lilha bhalma qed ikun allegat mis-socjeta attrici.

(ii) L-alterazzjonijiet strutturali

Din il-Qorti tosserva illi fil-kostatazzjonijiet tieghu il-perit tekniku jirreferi ghall-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 ta` Awissu 1990 (ara fol 365) **mhux** ghall-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990.

Fl-att tac-citazzjoni, il-kumpannija attrici lmentat minn ksur da parti tal-kumpannija konvenuta tal-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990. Din tal-ahhar bhala fatt ghandha dicitura differenti mill-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 ta` Awissu 1990.

Dan premiss, il-perit tekniku jghid hekk a fol 365 sa fol 368 –

16. Illi b'hekk jirrizulta bic-car mill-kuntratt, illi is-socjeta' konvenuta setghet tesegwixxi zvilupp fil-konfini mikrija lilha mis-socjeta rikorrenti, u dan sakemm tali zvilupp ma jeccedix l-gholi ta' ghaxar filati.

17. *Illi fil-fatt, is-socjeta konvenuta, permezz tal-Perit Edward Micallef issottomettiet zewg applikazzjonijiet quddiem l-Awtoritajiet sabiex tkun tista tesegwixxi numru ta' xogholijiet - PB908/91/4816/90 : To carry out alterations and additions to commercial premises a par plan submitted with application dated 17/12/1990 kif ukoll applikazzjoni ohra PA7324/95 : to construct covered stairs from existing ground floor to basement. (a fol 137 – 142)*

18. *Illi dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu f'estensjonijiet li jinkludu reception areas, catering facilities, post ghall-istorage kif ukoll zdieget swimming pool u landscaping generali.*

19. *Illi skond il-Perit Micallef il-progett ha sentejn u nofs biex jigi kompletat bejn il-1992 u 1994.*

20. *Illi allura sabiex l-esponenti ikun f'posizzjoni li jinterpreta s-sitwazzjoni fuq is-sit qabel u wara li saru x-xogholijiet, huwa ghamel riferenza ghas-survey tas-sit kif jezisti illum (scale 1:200) (**Dokument PJ01**) u l-pjanti tal-permessi li gew approvati l-aktar ricenti, u cioe' il-pjanti tal-permess PA7324/95 li jinsabu a fol 137-142 tal-process.*

1. *Illi ghalhekk l-esponenti hejja **Dokument PJ05**, li jipparaguna l-istat tax-xogholijiet ma' dak approvat mill-Awtoritajiet, fejn jirrizulta illi il-bini esistenti mhuwiex konformi mija fil mija mal-pjanti approvati mill-MEPA, u cioe' il-pjanti marbuta ma` PA7324/95 : to construct*

covered stairs from existing ground floor to basement. (a fol 137 – 142).

2. *Illi madankollu, jrid jinghad illi l-kmamar u l-istrutturi esistenti jidhru il-koll fil-pjanti approvati fil-permess PA7324/95, u d-differenzi bejn dak esistenti u dak approvat fl-imsemmi permess huma minimi, liema differenzi primarjament jikkoncernaw differenzi zgħar fil-qisien tal-kmamar u l-posizzjoni tat-turgien fuq in-naha ta' barra tal-kumpless.*

3. *Illi inoltre, jinghad ukoll illi parti mill-izvilupp esegwit mis-socjeta konvenuta jeccedi l-ghaxar filati, kif jidher fir-ritratt **RIT 01**, u dan bi ksur ta' dak li tipprovdi klawnsola 5 tal-kuntratt.*

(iii) Id-destinazzjoni tal-kirja

Dwar il-klawsola 2 tal-kuntratt tat-2 ta' Awissu 1990, il-perit tekniku jirrileva hekk a fol 369 –

2. *Illi minn dak li gie kkonstatat fuq il-post, jidher bic-car illi jezistu catering facilities fil-parti li tmiss mat-triq u li dawn qed jgi murija f' **RIT02**.*

(c) **Konkluzjonijiet**

Il-konkluzjonijiet tal-perit tekniku kienu dawn (fol 370 sa fol 374) –

1. *Illi s-sit mertu tal-kawza jikkoncerna bini maghruf bhala Club 47 Madliena Rd., Madliena u l-bicca art adjacenti mieghu, liema proprjeta tinsab mikrija lis-socjeta konvenuta skond kuntratt li jinsab a fol 46-54 tal process.*

2. *Illi dwar il-kwistjoni jekk is- socjeta konvenuta, permezz tax-xogholijiet strutturali u kostruzzjonijiet li wettqet fil-propjeta lilha mikrija invadietx il-proprjeta tas-socjeta attrici, jirrizulta li skond **Dokument PJ04** (pjanta fejn gew stabbiliti il-konfini illi in effetti gew mikrija lis-socjeta attrici a tenur tal- kuntratt imsemmi fir-rikors promotur), l-interventi strutturali esegwiti mis-socjeta konvenuta sehew entro il-konfini li in effetti gew mikrija lilha, salv ghal dik il-parti murija bil- blu fl-imsemmi **Dokument PJ04**.*

3. *Illi ghalhekk jirrizulta li illum il-gurnata s-socjeta konvenuta s-socjeta konvenuta qed tuzurpa proprjeta li ma kienitx intiza li tigi mikrija lilha bhalma qed ikun allegat mis-socjeta attrici.*

4. *Illi dwar jekk tali alterazzjonijiet strutturali fl-istess fondi saru minghajr il-permess u l-adessjoni tas-socjeta attrici u bi ksur tal-patti lokatizji, u in partikolari l-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1990, jinghad illi klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1990 (a fol 53 tal-process) tipprovdi dan li gej : All repairs of whatsoever nature, external or internal, ordinary or extraordinary, as well as any expense or alterations required for the initial occupation of the leased lands by the Tenant will be at the charge of the Tenant. Any development on the grounds which in any case may not exceed the height of ten (10) courses shall be at the sole expense of the Tenant, and the Tenant will, on the termination of the lease, hand over the leased lands together with the development to the Landlord in a good state of repair without the payment of any compensation. The land in question is to be bounded by a boundary wall not exceeding ten (10) courses.*

5. *Illi b'hekk jirrizulta bic-car mill-kuntratt, illi is-socjeta' konvenuta setghet tesegwixxi zvilupp fil-konfini mikrija lilha mis-socjeta attrici, u dan sakemm tali zvilupp ma jeccedix l-gholi ta' ghaxar filati.*

6. *Illi fil-fatt, is-socjeta konvenuta, permezz tal-Perit Edward Micallef issottomettiet zewg applikazzjonijiet quddiem l-Awtoritajiet sabiex tkun tista tesegwixxi numru ta' xogholijiet - PB908/91/4816/90 : To carry out alterations and additions to commercial premises a par plan submitted with application dated 17/12/1990 kif ukoll*

applikazzjoni ohra PA7324/95 : to construct covered stairs from existing ground floor to basement. (a fol 137 – 142)

7. *Illi dawn ix-xogholijiet kienu jikkonsistu f'estensjonijiet li jinkludu reception areas, catering facilities, post ghall-istorage kif ukoll zdieget swimming pool u landscaping generali.*

8. *Illi l-esponenti hejja **Dokument PJ05**, li jipparaguna l-istat tax-xogholijiet ma' dak approvat mill-Awtoritajiet, fejn jirrizulta illi il-bini esistenti mhuwiex konformi mija fil mija mal-pjanti approvati mill- MEPA, u cioe' il-pjanti marbuta ma' PA7324/95 : to construct covered stairs from existing ground floor to basement. (a fol 137 – 142).*

9. *Illi madankollu, jrid jinghad illi l-kmamar u l-istrutturi esistenti jidhru il-koll fil-pjanti approvati fil-permess PA7324/95, u d-differenzi bejn dak esistenti u dak approvat fl- imsemmi permess huma minimi, liema differenzi primarjament jikkoncernaw differenzi zghar fil-qisien tal-kmamar u l-posizzjoni tat-tirgien fuq in-naha ta' barra tal- kumpless.*

10. *Illi inoltre, pero' jrid jinghad ukoll illi parti mill-izvilupp esegwit mis-socjeta konvenuta jeccedi l-ghaxar filati, kif jidher fir-ritratt **RIT 01**, u dan bi ksur ta' dak li tipprovdi klawnsola 5 tal-kuntratt.*

11. Illi dwar jekk is-socjeta konvenuta qeghda tuza il-fond lilha mikri ai termini ta' klawnsola 2 tal-kuntratt datat tnejn (2) ta' Awwissu 1990 li tipprovdi "The premises are to be used only as a respectable catering establishment", jirrizulta minn dak li gie kkonstatat fuq il-post, li jezistu catering facilities fil-parti li tmiss mat-triq u li dawn qed jigu murija f' **RIT02** u ghalhekk din il-klawsola ma tidhirx li giet miksura.

12. Illi l-esponenti spjega fid-dettal dak li rrizultalu mill-atti fid-dawl tal-premessi tas-socjeta attrici u l-eccezzjonijiet tas-socjeta konvenuta u a bazi tal-premess, jiddikjara li fil-fehma tieghu verament is-socjeta ghamlet

xogholijiet li imorru kontra l-ispirtu tal-klawsola numru 5 tal-kuntratt u inoltre jirrizulta ukoll li s-socjeta konvenuta qed tokkupa art li ma gietx mikrija lilha bil-kuntratt fuq imsemmi. Jinghad ukoll pero` mill-provi prodotti l-proprijeta mikrija lis-socjeta konvenuta qieghda tintuza bhala catering establishment. Dwar it-talbiet attrici pero` l-perit tekniku ma jhoss li ghandu jikkummenta ulterjorment peress li dawn ghandhom ukoll tifsira legali u ghalhekk ihalli dak il-mertu f'idejn il-gudizzju savju tal-Onorabbli Qorti.

(d) Eskussjoni

Wara l-konferma bil-gurament tar-rapport peritali, il-partijiet ma talbux il-hatra ta` periti addizzjonali izda llimitaw ruhhom ghall-eskussjoni tal-perit tekniku, segwita minn skambju ta` noti ta` osservazzjonijiet.

Mill-eskussjoni tal-perit tekniku, irrizultaw dawn il-fatti –

Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi kuntratt ma jsemmix l-ghaxar filati minn fejn ghandhom jitkejlu.

2. Illi l-istruttura antika tal-post taqbez l-ghaxar filati.

3. Illi l-limitazzjoni ta' l-gholi hija definita fil-Pjani Lokali. Il-kejl isir mill-wicc tat-triq u f'certi kazijiet mill-gholi tal-bankina.

4. Illi l-art tal-main hall tal-fond tinsab f'livell aktar baxx mit-triq.

5. Illi l-istruttura li bniet is-socjeta` konvenuta mhijiex taqbez l-ghaxar filati mil-livell tat-triq.

6. Illi l-parti ta' l-art okkupata mis-socjeta konvenuta, li ma gietx mikrija lilha tinsab *hatched* bil-blu fil-pjanta **PJ04**. Mill-istess pjanta, jirrizulta li parti mill-ghalqa fil-livell ta' taht tinsab entro l-konfini mikrija lis-socjeta konvenuta.

7. Illi hemm cantilever jew struttura sporguta fuq l-arja ta' din l-ghalqa. Il-gallarija tisporgi entro il-konfini mikrija.

8. Illi l-pjanta annessa mal-kuntratt tat-2 ta' Awwissu 1990 ma tindikax livelli.

9. Illi din il-pjanta turi *double lines* li wiehed jista' jinterpreta bhala konfini.

10. Illi bil-**pjanta PJ04** il-perit tekniku skala l-area delinejata fil- pjanta tal-kuntratt sabiex wasal ghall-area mikrija u ma tax konsiderazzjoni ghal jekk kienux jesistu *field walls* jew le.

11. Illi minn interpretazzjoni tal-konfini murija fil-pjanta tal-kuntratt jirrizulta mill-**pjanta PJ04** illi bejn it-tarf tal-passagg li jdur mal- pool u l-hajt tas-sejjiiegħ li jikkonfina l-art trasferita f'Ras il- Wied għad fadal spazju li bl-izvilupp jisporgi fuq l-arja tal-ghalqa ta' taht permezz tal-overhang jew cantilever.

12. Illi dwar il-klawsola 2 u cioe` dik li tittratta l-użu tal-fond bhala *respectable catering establishment*, il-perit tekniku xehed illi fuq il-post ma ra xejn li jindika li l-ikel ma jistax ikun ippreparat fuq il-post. Infatti l-perit tekniku jixhed illi fuq il-post kien hemm *heating equipment*. Kien hemm apparat li normalment wiehed isib fi kcina kummercjali.

13. Illi dwar landscaping fil-parti markata bil-blu fil-**pjanta PJ04** jirrizulta li l-art kienet livellata bil-konkrit. Inoltre kienu stallati sensiela ta' umbrelel fil-parti centrali. Fil-gnub hemm is-sigar.

14. Illi l-*landscaping* kellu effett fuq l-ambjent tal-madwar.

15. Illi dak ix-xoghol jikkwalifika bhala *alterazzjonijiet esterni*.

16. Illi l-klawsola 5 tal-kuntratt tirreferi biss ghal xogholijiet interni mhux esterni.

(e) **Piz probatorju**

Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza “**Calleja vs Mifsud**”, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta' natura teknika li ma setax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta' natura teknika.

In linea ta` principju, ghalkemm qorti mhix marbuta li taccetta l-konkluzjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (*dictum expertorum numquam transit in rem judicata*), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami (“**Grima vs Mamo et noe**” – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

Jigifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben

Kopja Informali ta' Sentenza

*informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku. (ara - “**Cauchi vs Mercieca**” – Qorti tal-Appell – 6 ta’ Ottubru 1999 ; “**Saliba vs Farrugia**” – Qorti tal-Appell – 28 ta’ Jannar 2000 ; “**Tabone vs Tabone et**” – Qorti tal-Appell – 5 ta’ Ottubru 2001 ; “**Calleja noe vs Mifsud**” – Qorti tal-Appell – 19 ta’ Novembru 2001 ; “**Attard vs Tedesco et**” - Qorti tal-Appell – 1 ta’ Gunju 2007 u “**Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et**” (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta’ Dicembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-*giudizio dell’arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma ghandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruhha mill-fakolta` lilha moghtija ta’ talba ghan-nomina ta` periti addizzjonali, jigi skartat facilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfacentement illi l-konkluzjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha tac-cirkostanzi, irragonevoli*” – (“**Bugeja et vs Muscat et**” – Qorti tal-Appell – 23 ta’ Gunju 1967).*

Ikkunsidrat :

IV. Access

Fil-verbal tal-access kondott mill-perit tekniku fil-25 ta’ Frar 2010 jinghad hekk *inter alia* –

L-esponenti gie muri hajt li jigi taht it-terrazzin fejn jinsab il-pool. Gie kkonstatat illi kien hemm numru ta’ aperturi f’dan il-hajt li gew imbarrati bil-gebel. L-esponenti innota wkoll illi struttura cantilever li tinsab ‘il fuq minn dawn l-aperturi u li tisporgi ‘il barra mill-konfini tal-hajt imsemmi li qed iservi bhala hajt estern ghall-passagg li jiccirconda s-swimming pool.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dr. Mangion ivverbalizza illi ma ngabet l-ebda prova illi l-area kontigwa illi tiffirma parti minn ras il-wied hi propjeta tas-socjeta attrici u ghalhekk issottometta illi qabel xejn din l-materja tigi investigata fil-konsiderazzjonijeit tal-perit tekniku.

Dr. Grima ivverbalizzat illi l-atturi pprezentaw dokumenti fosthom kuntratti rilevanti ghal propjeta u t-titlu taghhom fuq l-area ntiera inkluz l-wied in kwistjoni u illi fi kwalsiasi kaz qatt ma gie kkontestat mill-konvenuti illi huma proprjetarji tal- wied kontigwu ghat-terrazzin in ezami.

Dr. Mangion irrivela illi fi kwalunkwe kaz din il-porzjon zghira ta' art ma hiex accessibli hlief mill-proprjeta maghluqa b'kuntratt ta' allokazjoni u ghalhekk f'kwalunkwe kaz ghandha tigi kkonsidrata bhala access ghall- propjeta in kwistjoni.

Dr. Grima tixtieq izzid illi sar landscaping ukoll fuq l-art kongunta mat-terrazzin.

L-esponent gie muri kamra li kienet attrezzata bl-equipment necessarju ghall-iprocessar tal-ikel.

L-esponent ikkonstata illi dik il-parti li precedentament kienet tikkorispondi ghal Club 47, illum hi attrezzata b'sufani, bar area u access indipendenti mit-triq.

Ikkunsidrat :

V. Risultanzi

Il-pattijiet li dwarhom il-partijiet jaqblu u jiftehmu f'kuntratt huma l-espressjoni tar-rieda taghhom. Ghalhekk meta ftehim isir kif trid il-ligi, kemm ghal dak li huwa sostanza kif ukoll ghal dak li huwa forma, dak il-ftehim isir ligi bejn il-partijiet. U meta l-ftehim isir skond il-ligi jista` jithassar jew jinbidel biss bi ftehim iehor tal-partijiet.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza "**Beacon vs Spiteri Staines**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk

Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa` dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettati u li hi l-volonta` tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u li trid tigi osservata - pacta sunt servanda.

Skond l-**Art 993 tal-Kap 16** –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita`, bl-uzu jew bil-ligi.

(ara – "**Depares noe vs O`Dea noe**" – Qorti tal-Appell - 25 ta` Gunju 1996 ; "**Chetcuti noe vs Camilleri**" – Qorti tal-Appell - 4 ta` Dicembru 1998 ; u "**Herrera noe vs Tabone et**" – Qorti tal-Appell - 22 ta` Jannar 2002).

Skond l-**Art 1002 tal-Kap 16**, fejn il-kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens u skond l-uzu tal-kuntratt huwa car, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni.

(ara - "**Spiteri vs Borg**" – PA/RCP – 30 ta' Novembru 2000 u "**Borg vs Xuereb**" – Qorti tal-Appell – 30 ta' Marzu 1997).

Fis-sentenza taghha tas-26 ta' Meju 1952 fil-kawza "**Morana vs Spiteri et**" il-Qorti tal-Appell sostniet li bhala regola mhumieq ammissibbli provi testimonjali kontra l-miktub (*contra scriptum testimonium non fertur*) pero` dik ma kenitx regola assoluta. Infatti kien ritenut li r-regola ma tapplikax f`dawk il-kazi fejn l-att miktub jigi mpunjat minhabba simulazzjoni. Kif lanqas ma hija applikabbli meta jkun jidher li l-kontraenti ghamlu kuntratt biex ighattu kuntratt iehor li realment riedu jaghmlu u meta l-Qorti tkun perswaza li jkun sar zball fil-kuntratt. Imbaghad il-Qorti komplet hekk –

1. *Meta l-kontraenti jinkorporaw fi skrittura l-ftehim ta' bejniethom, ghandu jigi prezunt li dak li riedu jiftehmu fuqu nizzluh f`dik l-iskrittura. Ghalhekk ma ghandux ikun lecitu li wiehed mill-kontraenti jdahhal f`dak il-ftehim klawsoli ohra li mill-kitba ma jirrizultawx, jekk ma jkunux klawsoli sekondarji li jkunu qeghdin ifissru jew jiccaraw il-klawsoli principali ...*

2. *Ghalkemm huwa veru li provi orali jistghu jigu ammessi biex jigu delucidati punti oskuri ta' kitba jew f`xi kazi ta' impunjazzjoni ta' dik il-kitba izda l-provi orali mhumieq ammissibbli biex ifissru dak li fih innifsu huwa diga` car ...*

3. *Ir-regola li kontra l-prova miktub ma tistax tigi ammessa prova testimonjali mhix applikabbli meta l-prova tigi offerta biex tigi mfissra ahjar l-intenzjoni tal-kontraenti li tkun espressa b`mod ambigwu jew oskur, jew meta jrid jigi pruvat xi fatt incidental li jew accessorju li jkun konciljabbli ma` l-att ...*

4. *Il-principju “contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur” jibqa` jsehh sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali ...*

Premessi dawn il-principji tad-dritt, din il-Qorti sejra tghaddi ghall-analizi tal-kawzali li fuqhom il-kumpannija bbazat u ndirizzat l-azzjoni taghha.

(a) Ix-xogholijiet strutturali

Il-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990 li ghalih ghamlet riferenza **specifika** l-kumpannija konvenuta fil-kawzali tac-citazzjoni taqra hekk –

All repairs of whatever nature, external or internal, ordinary or extraordinary, as well as any expense or alterations required for the initial occupation of the premises by the Tenant will be at the charge of the Tenant. The Tenant is precluded from carrying out any structural alterations without the specific permission of the Landlord, this notwithstanding the Tenant may carry out without the Landlord`s prior permission such internal structural alterations as do not endanger the stability of the building, do not prejudice the surrounding environment and provided same are carried out under the supervision of an architect. The Tenant undertakes to hand over the premises to the owner at the expiration of the lease in a good state of repair. The Tenant is not allowed to fix any signs which protrude more than one foot from the buildings.

Fuq l-iskorta tal-accertamenti li saru mill-perit tekniku, jirrizulta li l-bicca l-kbira tax-xogholijiet saru mill-kumpannija konvenuta fil-konfini tal-fond li kienet kisbet b`kera minghand il-kumpannija attrici u li huwa deskritt fil-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990. Il-perit tekniku jirriveva illi ghalkemm kien hemm permess tal-izvilupp rilaxxjati skond

il-ligi, il-bini li sar ma kienx mija fil-mija konformi mal-pjanti approvati in partikolari l-bini ta` *covered stairs from existing ground floor to basement*. Ikompli jghid illi d-differenzi kienu minimi u limitati ghall-qisien tal-kmamar u t-turgien. Tenut kont tal-post fejn saru x-xogholijiet, tan-natura taghhom, tal-mod kif kienu esegwiti, tal-fatt li kien hemm permessi tal-izvilupp rilaxxjati skond il-ligi, u s-supervizjoni ta` perit, din il-Qorti mhix tara li kien hemm il-htiega ta` permess espress mill-kumpannija attrici qabel jibda x-xoghol.

Dan accertat, din il-Qorti tirrileva illi ghalkemm il-partijiet ghazlu li jirregolaw il-kwistjoni tax-xogholijiet b`patt partikolari, fuq livell generali, l-interpretazzjoni tal-Art 1564(1) tal-Kap 16 mhijiex ristretta. Fuq l-iskorta ta` l-insenjamenti tal-guristi Baudry Lacantinerie, Laurent, Duranton, Pacifici Mazzoni u Mercade`, il-Qrati taghna sostnew li l-kerrej jista` minkejja li ma jkollux il-kunsens tas-sid jaghmel tibdiliet : (1) li jkunu parzjali u mhux ta` importanza kbira, ossija mhux ta` importanza straordinarja ; (2) li ma jbidlux id-destinazzjoni espressa jew prezunta tal-kirja ; (3) li ma jippregudikawx il-jeddijiet tal-propjeta` l-aktar ghal dak li jirrigwarda s-solidita` tal-fabbrikat ; (4) li jistghu jigu mnehhija fit-tmiem tal-kirja u hekk il-fond ikun jista` jigi kif kien qabel u (5) li jkun mehtiega jew ta` bzonn ghat-tgawdija tal-fond. Tibdil ta` din ix-xorta mhuwiex meqjus bhala tibdil strutturali u ghalhekk in linea generali mhuwiex meqjus bhala ksur tal-Art 1564(1). Il-gurisprudenza tistabilixxi l-parametri li fihom l-kerrej jista` jassikura t-tgawdija shiha tal-fond mikri skond id-destinazzjoni tal-kirja, u ghalhekk f`dawk il-parametri il-gurisprudenza tqis li certi xogholijiet ma jkunux jehtiegu l-kunsens tas-sid (ara : “**Cachia Zammit Randon vs Mifsud Bonnici**” – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Ottubru 1935 – Kollez. Vol. XXIX.II.680 ; “**Caruana Gatto et vs Busuttil**” – Appell Superjuri – Kollez. Vol. XXX.I.894 ; “**Grech vs Gauci**” – Appell Superjuri – 1 ta` Mejju 1953 – Kollez. Vol. XXXVII.I.156 ; “**Cauchi vs Borg**” – Appell Superjuri – 3 ta` Ottubru 1958 – Kollez. Vol. XLII.I.415 ; u “**Cassar vs Testa**” – Appell Inferjuri – 15 ta` Jannar 1957 – Kollez. Vol. XLI.I.708).

Din il-Qorti kkunsidrat b`reqqa l-accertamenti tal-perit tekniku, u tghid illi kull fejn il-perit tekniku kkostata fatti u esprima fehmiel li huma ta` natura **teknika** fl-essenza taghhom, ghaliex huma frott il-kostatazzjonijiet, is-sengha u l-esperjenza tieghu, hemm din il-Qorti sejra toqghod fuq l-apprezzament li sar mill-perit tekniku, ghaliex fil-fehma taghha ma hemmx fatti jew cirkostanzi teknici ohra li jikkontrastaw hekk nettament mal-fehmiet teknici tal-perit tekniku, li jwassluha sabiex tiddiskosta ruhha minnhom.

Fejn imbaghad il-perit tekniku sab li kien hemm parti mill-izvilupp li kien jeccedi l-gholi ta` ghaxar (10) filati, din il-Qorti tirrileva illi l-kwistjoni tal-gholi ta` ghaxar (10) filati ma tinsorgix fil-klawsola 5 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990 izda fil-klawsola 5 tal-kuntratt tal-14 ta` Awissu 1990 li ghaliha ma saret l-ebda riferenza mill-kumpannija attrici fil-kawzali tac-citazzjoni. Billi din hija materja li tiehu xejra ta` dritt, din il-Qorti sejra toqghod ghall-fini ta` fatt fuq dak li teknikament sab il-perit tekniku dwar il-kwistjoni tal-gholi, pero` ghall-fini ta` dritt, mhux sejra taghtiha konsiderazzjoni billi kif huwa evidenti mill-kawzali, il-kwistjoni tal-gholi tal-ghaxar (10) filati ma kenitx sollevata fil-kawzali tac-citazzjoni. U kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-24 ta` Gunju 2011 fil-kawza "**Farrell vs Kummissarju tat-Taxxa fuq il-Valur Mizjud**" –

*Hu maghruf li kawzi quddiem il-qrati superjuri jridu jimxu a bazi tal-kawzali kif imressqa ghal quddiemha mirrikorrenti, u jekk talba tkun mitluba a bazi ta' kawzali partikolari, mhux lecit u ghall-parti jew ghall-qorti tinvestiga lill'hinn minn dik il-kawzali. Kif intqal, per ezempju, mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kaz **Azzopardi v. Azzopardi**, deciza fil-31 ta' Jannar, 2003, "il-Qorti ghandha toqghod fuq il-kawzali u t-talba dedotta u **xejn izjed**". (sottolinear tal-Qorti tal-Appell u enfasi ta` din il-Qorti)*

(b) Id-destinazzjoni tal-kirja

In tema legali hu principju li mhux kull uzu divers tal-fond itellef id-dritt tal-kiri lill-inkwilin. L-ispirtu tal-ligi ma hux dak li tivvantaggja lis-sid b`mod li jkun jista` japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkustanza, anki l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-tgawdija tal-fond (ara Kollez. Vol. XLII.I.161 ; Kollez. Vol. XXXIII.I.181 ; u Kollez. Vol. LXXIX.II.653).

F`materja ta` kambjament ta` destinazzjoni tal-fond mikri ghandhom jigu dejjem valjati c-cirkostanzi partikolari ta` kull kaz u dana minhabba dik li tissejjah *a degree of difference* peress li kollox jiddependi mill-gravita` tal-fatti. (Kollez. Vol. XLI.I.14).

Premess l-istat tad-dritt, din il-Qorti tirrileva illi fil-klawsola 2 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990 kien stipulat illi –

The premises are to be used only as a respectable catering establishment.

Fil-kuntratt mhijiex definita l-frazi *catering establishment*. U milli rrizulta mill-provi, il-partijiet ma fissrux - minghajr divergenzi ta` fehma - dak li riedu jfissru b`dik il-frazi.

Fil-ligi **generali** il-Malta Travel and Tourism Services Act (Kap 409 tal-Ligijiet ta` Malta) *catering establishment* fit-test Ingliz huwa definit –

Kopja Informali ta' Sentenza

means any building, premises or other establishment, including kiosks, howsoever described, purveying for reward food and, or, beverages including wines and spirits, for consumption.

Norman Darmanin Demajo xehed illi Victor Zammit kien gharrfu bl-intenzjoni tieghu li jaghmel investiment gol-proprijeta` Club 47. Huwa ried jikkonverti dan il-post ghal post fejn wiehed seta` jaghmel tigijiet u *private functions*. Ir-raguni ghala fil-kuntratt tnizzel l-aggettiv *respectable* kien minhabba l-fatt illi l-fond meta kien jismu Club 47 kien *nightclub* u f`dik il-gestjoni kien ha fama negattiva. Mill-bidu nett, il-hsieb tal-kumpannija konvenuta kien illi fil-post taghmel *wedding functions and similar*.

Fix-xiehda tieghu, Vincent Curmi ghas-socjeta` attrici jghid illi *waqt id-diskussjonijiet li kellna, l-iskop kien li tinfetah `First Class Restaurant`*. *Sal-lum dan il-post qed jintuza biss bhala `Wedding Hall`*.

Il-perit tekniku kkostata illi *fuq il-post jezistu catering facilities fil-parti li tmiss mat-triq*.

Fuq li xehed Vincent Curmi, qieghed jinghad illi l-intenzjoni wara l-frazi *respectable catering establishment* kienet illi l-fond jintuza bhala *`First Class Restaurant`*. Eppure fl-ebda parti tal-kuntratt ma` tnizzel b`mod specifiku u preciz illi l-post kellu jintuza bhala *restaurant* u wisq anqas inkiteb li kien destinat li jkun *first class restaurant*. Bhala fatt *catering establishment* ghandha sinjifikat aktar wiesgha minn *restaurant*. Bl-aggettiv *respectable* huwa car ghal din il-Qorti illi l-hsieb tal-partijiet illi t-tmexxija tan-negozju mill-post ikun rispettuż tal-ordni pubbliku u tal-bon vicinat mentri bil-kliem *first class* wiehed qieghed imur ghall-ottimu fil-kwalita`.

Din il-Qorti sejra toqghod fuq dak li nkiteb fil-kuntratt. U dak li xehed Norman Darmanin Demajo jaghti aktar affidament minn dak li stqarr Vincent Curmi ghax huwa aktar konformi ma` dak li nkiteb. Hija wkoll il-fehma ta` l-Qorti illi fuq il-kriterju tad-daqs fil-kobor, huwa mprobabbli li l-fond kien intiz specifikament biex ikun *restaurant* u mbaghad *first class restaurant* u allura b`cirku ta` klijentela aktar ristretta. Huwa aktar probabbli li l-hsieb kien illi jkun post fejn jinghataw servizzi ta` *catering* ta` livell attinenti mal-ambjent u mad-daqs tal-post, minghajr limitazzjoni partikolari tal-uzu purche` jkun *respectable*. Din il-Qorti tghid illi post fejn isiru t-tigijiet jaqa` taht l-umbrella ta` *catering establishment*.

(c) L-iskonfinament fl-art ta` terzi

Din il-Qorti tibda biex tirrileva illi l-art fejn allegatament skonfinat il-kumpannija konvenuta hija propjeta` Tempesta Limited u din tal-ahhar mhijiex parti fil-kawza.

Il-konfini ta` x`kien mikri lis-socjeta` konvenuta jirrizultaw fil-pjanti annessi mal-kuntratt tat-2 ta` Awwissu 1990 u ma` dak tal-14 ta` Awwissu 1990. L-art taghmel parti minn territorju akbar li huwa muri fid-Dok X anness mal-kuntratt tat-8 ta` Frar 1992 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri bejn il-Markiz Scicluna u Tempesta Limited.

Il-kumpannija konvenuta ghamlet xogholijiet li skond il-kumpannija attrici kienu estendew oltre s-sit fejn kellha b`kera. Ghalhekk il-kumpannija attrici baghtet lill-Perit David Pace fuq il-post li hejja rapport.

Il-Perit Pace ipprezenta mmarka fuq kopja tal-pjanta tal-kuntratt dik il-parti li fil-fehma tieghu l-kumpannija konvenuta kienet qeghda tokkupa minghajr titolu.

Il-Perit Pace xehed hekk –

L-inkarigu tieghi kien li naccedi fil-fond Torre Paolina u nistabbilixxi jekk kienx sar forma ta` zvilupp oltre l-limiti tal-proprjeta` li kienu gew indikati lili.

Irrizultali illi l-parti tal-art ma` genb it-triq li taghti ghal go Madliena Road indikata fuq ix-xellug tal-pjanta, kien sar `landscaping` u zvilupp f`dik il-parti murija bil-kulur roza.

Inoltre fl-ghalqa ta` taht murija bil-kulur ahdar, kien sar ukoll xoghol ta` `landscaping`, kif ukoll infethu twieqi mill-`basement level` ta` Torre Paolina ghal fuq din l-ghalqa.

Dan kollu stabbilejtu wara li zammejt access u dort mal-post.

Dwar it-twieqi nispjega illi l-ghalqa ta` isfel, dik imdawwra bl-ahdar, skond l-informazzjoni li inghatatli ma kienetx tiffirma parti mill-proprjeta` f`idejn Torre Paolina Ltd. Il-hajt tal-`basement` kien ghalhekk hajt divizorju u f`dan il-hajt jidhirli li kien hemm zewg (2) aperturi forma ta` hnejja.

Jiena ghidt li l-hajt il-gdid huwa hajt divizorju mhux ghax kien hemm hajt qabel izda l-posizzjoni tieghu giet indikata lili bhala l-limiti tal-art ta` Torre Paolina.

Il-perit tekniku ghamel l-istharrig tieghu u sab illi fejn huwa indika bil-blu fil-pjanta Dok PJ04 huma xogholijiet li saru mill-kumpannija konvenuta fejn ma kienx mikri ghandha.

Accertati dawn il-fatti, din il-Qorti tghid illi hemm materja ta` dritt li trid tippronunzja ruhha dwarha. Ghax din il-Qorti ma tifhimx x`rilevanza ghandu dan l-iskonfinament mal-osservanza tal-pattijiet u kondizzjonijiet

tal-kirja da parti tal-kumpannija konvenuta. Jekk kien hemm dritt ta` azzjoni kontra l-kumpannija konvenuta, dak kien jispetta lil Tempesta Limited, li mhijiex parti fil-kawza tal-lum, mhux lill-kumpannija attrici. U lanqas ma jirrizulta illi Tempesta Limited hadet azzjoni kontra l-kumpannija attrici minhabba l-agir tal-kumpannija konvenuta.

Ghal din il-Qorti dan kollu jfisser illi anke jekk accertat l-iskonfinament, ma jistax *dak* il-fatt iservi bhala bazi ghat-talbiet tal-kumpannija attrici kif dedotti.

(d) Il-klawsola 10 tal-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990

Fin-nota ta` osservazzjonijiet taghha, il-kumpannija attrici taghmel riferenza ghal din il-klawsola, u fuq l-iskorta tad-deposizzjoni ta` Vincent Curmi, tipprospetta ksur tal-patt kontenut fil-klawsola 10 li, skond il-kumpannija attrici, huwa bizzzejjed biex iwassal ghax-xoljiment tal-kuntratt. Wara li rat l-affidavit ta` Vincent Curmi, qieset ix-xieghda ta` Umberto Pergola, u kkunsidrat dak li kellha x`tissottometti l-kumpannija konvenuta fir-rigward fin-nota responsiva taghha, din il-Qorti tghid illi, apparti l-fatt illi fic-citazzjoni l-kumpannija attrici ma taghmel l-ebda riferenza ghal xi inadempjenza da parti tal-kumpannija konvenuta ghal dik il-klawsola, tghid ukoll illi ma hija sodisfatta propju xejn illi bl-agir tal-kumpannija konvenuta kien hemm xi ksur ippruvat (u mhux semplicement prezunt jew dezunt) tal-klawsola 10 li jista` jwassal lil din il-Qorti biex tirrexxindi l-kuntratt tat-2 ta` Awissu 1990

(e) It-talbiet

Ir-rexxissjoni hija wahda mill-modi mahsuba fil-ligi ta` kif jispicaw l-obbligazzjonijiet [ara l-**Art 1145(g) tal-Kap 16**] u meta ssehh il-partijiet jergghu jitqieghdu fl-istat li fih kienu qabel saret l-obbligazzjoni [ara l-**Art 1209(1) tal-Kap 16**]. Huwa minnu li l-ligi taghti l-jedd tar-

rexxissjoni wkoll dwar xi taqsima minn ftehim shih li jkun magħmul minn aktar minn taqsima wahda li ma jkollhiex x`taqsam mal-ohra [ara l-**Art 1211(1) tal-Kap 16**] Daqstant iehor ir-rexxissjoni tista` tintalab ukoll dwar kull ftehim li fih tkun nieqsa xi wahda mill-kundizzjonijiet essenzjali u mehtiega ghas-siwi ta` kuntratt [ara l-**Art 1212 tal-Kap 16**].

Dan premiss, din il-Qorti tikkondividi l-fehma espressa minn din il-Qorti diversament presjeduta (**PA/PS**) fis-sentenza tagħha tat-28 ta` Marzu 2003 fil-kawza "**Camilleri vs Glanville pro et noe**" meta qalet hekk –

Huwa principju kardinali f`materja ta` kuntratti illi, sa fejn hu konsentit jew possibbli, it-termini tagħhom jigu mharsa. Minn naha l-ohra mhux kull pretest, anke l-aktar wiehed minimali għandu jservi biex jitwaqqghu kuntratti jew isservi ta` opportunita` lis-sid biex jirrexxindi ftehim meta fil-verita` ma tezistix dik is-serjeta` tali li kapaci torbot u tallaccja kull nuqqas zghir u insinifikanti mal-fatt ta` l-inadempjenza.

Fis-sentenza tagħha tat-28 ta` Dicembru 2001 fil-kawza `**Grech vs Debono**` il-Qorti tal-Appell irrimarkat illi jekk fl-assjem, ikun hemm rispettt tal-kuntratt fis-sostanza, ma jfissirx li jekk jinqala` l-kaz fuq xi allegat nuqqas dan għandu jwassal għax-rexxissjoni.

Tenut kont tal-assjem tal-fatti hekk kif risultanti mill-provi, u meqjusa dawk il-fatti fil-kuntest tal-posizzjoni legali, din il-Qorti, għar-ragunijiet kollha wahda wara li fissret aktar qabel b`mod kapillari, tghid b`serenita` u b`certezza morali illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Kopja Informali ta' Sentenza

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tilqa` l-eccezzjonijiet kollha.

Tichad it-talbiet kollha attrici.

Tikkundanna lill-kumpanija attrici sabiex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----