



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
RAYMOND C. PACE**

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2008

Citazzjoni Numru. 766/2004

**Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean  
Development Corporation Ltd.**

**vs.**

**Carmel u Doris mizzewgin Debono.**

**Il-Qorti,**

**I. PRELIMINARI.**

Rat ic-citazzjoni attrici datata 8 ta' Ottubru 2004 a fol. 1 tal-process, u pprezentata quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn gie premess:-

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 28 ta' Jannar 1982 – Dok. "M 1" – il-konvenut Carmel Debono akkwista minghand terzi *plot* numru hames mija u hamsa (505) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens

annwu ta' mitejn u hamsin liri Maltin (Lm250 = €582.34) fis-sena li jithallsu bil-quddiem b'effett mill-1 ta' Jannar ta' kull sena, favur is-socjeta` attrici.

Illi l-konvenut Carmel Debono kien akkwista din il-*plot* taht l-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt originali, specifikament, fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 26 ta' Awissu 1966 – Dok. “M 2”.

Illi skond klawsola 4 tal-kuntratt originali l-konvenut kellu l-obbligu li *“In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the grantee agrees to develop the said plot as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate.”*

Illi skond klawsola 6 tal-kuntratt originali l-konvenut kellu l-obbligu li *“any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only”*.

Illi skond klawsola 11 tal-kuntratt originali *“if the grantee or his heirs or assignee ... fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, then in every such case this sub-emphyteutic concession shall be rescinded ‘ipso jure’ (automatically) and it shall be lawful for the Company at any time to re-enter and take possession of the demised plot of land and buildings erected thereon ...”*

Illi l-konvenuti, mhumix qeghdin juzaw din il-*plot* bhala residenza privata taghhom biss izda qeghdin juzawha ghal skopijiet kummerciajli – Dok. “M 3”.

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi anke permess ta' ittra ufficjali datata 22 ta' April 2004, sabiex jirrimedjaw l-pozizzjoni u fin-nuqqas jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Illi ghalhekk l-istess atturi talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:-

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 26 ta' Awissu 1966, ghalix ghalkemm skond il-klawsola 6 kellu juza l-plot bhala residenza privata tieghu biss, huma qeghdin juzawha ghal uzu kummercjali.

2. Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi *ai termini* tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt originali, u tinnomina nutar.

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, u tinnomina nutar sabiex issir il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' rexizzjoni.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali, b'riserva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti esebiti minn fol. 4 sa fol. 18 tal-process;

Rat li din il-kawza kienet appuntata ghas-smigh minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri ghas-seduta tad-19 ta' Novembru 2004.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Debono datata 21 ta' Marzu 2005 a fol. 30 tal-process fejn gie eccepit:-

1. Fl-ewwel lok illi t-talbiet attrici huma mproponibbli fil-konfront ta' l-eccipjenti billi ma jaghmlux referenza ghall-kuntratt datat 28 ta' Jannar 1982 in atti Nutar Dottor Anthony Gatt li bih l-eccipjenti akkwistaw il-fond *de quo*, izda jaghmlu biss referenza ghall-kuntratt datat 26 ta' Awissu 1996, in atti Nutar Dottor Paul Pullicino, li ghalih l-eccipjenti ma kienux parti.

2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti m' humiex inadempjenti *ai termini* tal-koncessjoni sub-enfitewtika relativa ghall-fond minnhom

akkwistat permess ta' l-imsemmi kuntratt datat 28 ta' Jannar 1982 in atti Nutar Dottor Anthony Gatt.

3. Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghall-premess, fi kwalsiasi kaz is-socjeta` attrici ma setghetx tipprocedi b' din il-kawza billi hija stess inadempjenti fil-konfront ta' l-eccipjenti *ai termini* tal-koncessjoni enfitewtika li biha hija kienet akkwistat it-territorju maghruf bhala Santa Maria Estate, Mellieha, senjatament billi naqset milli tiffirma u timmantjeni t-toroq ta' l-imsemmija koncessjoni enfitewtika, u ghalhekk ghandu japplika l-principju antik li *inademplenti non est ademplentum*.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 31 u 23 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallel Noel Cuschieri fejn fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 2005 il-kawza giet differita ghas-27 ta' Jannar 2005 ghall-provi *viva voce* tal-attur.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif illum presjeduta fejn fis-seduta tal-25 ta' Meju 2006 meta ssejhet il-kawza deheret Dr. Anna Mifsud Bonnici ghas-socjeta` attrici u Dr. Aldo Vella ghall-konvenuti. Xehed bil-gurament Dr. Michael Camilleri. Dr. Anna Mifsud Bonnici ddikjarat li provi ma fadlilhiex aktar hlief in-nomina tal-Perit Tekniku biex jaccedi fuq il-post u jaghmel deskrizzjoni tal-istess bil-pjanti relattivi. Id-difensuri ssuggerew lill-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti. Il-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-istess a spejjez attrici. Inghata digriet tal-affidavit lill-konvenuti b' terminu ta' disghin (90) jum. Il-kawza giet differita ghall-kontinwazzjoni u prezentata tar-rapport ghas-7 ta' Novembru 2006.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku AIC Joseph Ellul Vincenti datat 3 ta' Ottubru 2006 (fol. 82 sa fol. 89).

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif presjeduta fejn fis-seduta tat-23 ta' Jannar 2007 meta ssejhet il-kawza dehru Dr. Aldo Vella u Dr. Anna Mifsud Bonnici ghall-partijiet u prezenti l-konvenut. Xehed bil-gurament Dr. Joseph Ellul Vincenti. Il-Qorti nnominat bhala Assistent Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli sabiex izzomm seduta wahda (1) ghal kull parti fil-mori ta' dan id-differiment ghall-kontro-ezamijiet kollha relattivi tal-partijiet, liema provi ma jkunux producibbli tal-affidavit, u l-provi tal-partijiet minn hemm gew dikjarati maghluqa. Il-kawza giet differita ghall-finali trattazzjoni ghas-17 ta' Mejju 2007.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Josette Demicoli, ix-xhieda quddiemha prodotta u d-dokumenti pprezentati.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` attrici datata 22 ta' Novembru 2007 (fol. 121).

Rat in-nota responsiva tal-konvenuti datata 12 ta' Dicembru 2007 (fol. 128).

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta fejn il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-26 ta' Gunju 2008.

Rat ix-xhieda kollha hemm moghtija.

Rat l-atti kollha pprezentati mill-partijiet.

Rat id-dokumenti esebiti.

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

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET.**

Illi din il-kawza tirrigwarda talba ghal rexizzjoni ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika ibbazata fuq l-allegazzjoni li l-konvenuti kisru l-obbligi kontrattwali taghhom u dan peress illi huma ma humiex juzaw il-plot ghall-uzu

residenzjali taghhom biss izda qeghdin juzawh ghall-skopijiet kummercjali.

Illi minn naha l-ohra il-konvenuti qeghdin jibbazaw id-difiza taghhom fuq tliet eccezzjonijiet u cioe` illi t-talbiet attrici huma improponibbli fil-konfront ta' l-eccipjenti billi ma jaghmlux referenza ghall-kuntratt datat 28 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt li bih il-konvenuti akkwistaw il-fond in kwistjoni; illi huma ma humiex inadempjenti skond il-koncessjoni sub-enfitewtika relativa ghall-fond in kwistjoni; u illi s-socjeta` attrici ma setghetx tipprocedi b'din il-kawza u dan peress illi hija stess hija inadempjenti fil-konfront tal-konvenuti u dan in vista tal-fatt illi hija naqset milli tiffirma u timmantjeni t-toroq ta' l-imsemmi territorju kif hija kienet tenuta taghmel a bazi tal-koncessjoni emfitewtika li biha kienet akkwisat it-territorju maghruf bhala Santa Maria Estate, Mellieha u allura japplika l-principju *"inademplenti non est adimplentum"*.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li s-socjeta' attrici kienet akkwistat l-art minnha ndikata bhala "Ix-Xaghra ta' Barra" fil-limiti tal-Mellieha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 6 ta' April 1965 minghand il-Kattidral ta' Malta (kuntratt li ma giex esebit), qassmet l-istess art fi *plots* li trasferiet lil terzi bl-intenzjoni li fuq l-istess artijiet jinbnew villes li kellhom jintuzaw biss bhala residenza privata. Illi l-istess bini kellu jsir skond l-kondizzjoni tal-awtorijiet kompetenti ta' l-ippjanar (Dok. "AM 1") u wahda minn dawn il-*plots* kienet proprju mertu tal-kawza odjerna ndikata bhala *plot* 505 f'Santa Maria Estate fil-Mellieha li giet akkwistata minn Margery Hartley b'kuntratt datat 26 ta' Awissu 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok. "M2") b'titolu ta' sub-enfitewsi u dan bil-kondizzjoni li fuq l-istess tinbena *'fully detached house/villa'* u din kellha ssir kemm fiz-zmien hemm indikat u wkoll li qabel ma jsir ix-xoghol kellu jkun hemm l-approvazzjoni tal-periti nkarigati mis-socjeta' attrici kif indikat fl-artikolu 4 ta' l-istess kuntratt u l-istess bini kellu jintuza ghall-*"private residential purposes only"* skond klawnsola 6 tal-istess kuntratt. Illi din l-istess *plot* giet trasferita lil Vincent Debono permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 29 ta' Marzu 1976 (Dok. "AM 4") u dan skond il-kundizzjoni ukoll tal-kuntratt

datat 26 ta' Awissu 1996 (fol. 53). Illi l-istess Vincent Debono trasferixxa l-istess *plot* permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt lill konvenut (Dok. "M1") u dejjem bl-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt tas-26 ta' Awissu 1996 (fol. 6) u soggetta ghal sub-cens annwu ta' mitejn u hamsin Lira Maltin (LM250) fis-sena

Illi klawnsola 6 tal-kuntratt tas-26 ta' Awissu 1996 tistipula illi:-

*"Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only."*

Illi klawnsola 11 ta' l-istess kuntratt tistipula illi:-

*"If the grantee or his heirs or assignee ... fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, then in every such case this sub-emphyteutical concession shall be rescinded 'ipso iure' (automatically) and it shall be lawful for the Company at any time to re-enter and take possession of the demised plot of land and buildings erected thereon ..."*

Illi s-socjeta' attrici skond l-affidavit ta' Albert Mizzi datata 9 ta' Frar 2005 tghid li hija ndunat li kien hemm xi sidien ta' dawn il-vilel li ma kienux qed juzaw l-istess bhala residenza privata biss izda kienu qed jikru s-sular ta' isfel tal-vilel bhala *flatlet* u ghalhekk kienu qed jaghmlu qliegh minnu u tghid li wiehed minnhom kien proprju l-konvenut li kien licenzjat bl-istess fond mal-*Hotel and Catering Establishments Board*.

Illi jirrizulta li s-socjeta' attrici kitbet lill-konvenut dwar dan fis-26 ta' Novembru 2003 (Dok. "AM 5") fejn jinghad li ghalkemm kien hemm il-permessi tal-bini huwa ma kienx awtorizzat sabiex jikri xi parti mill-istess post jew jakkomoda studenti u qalet li qabel ma tibda proceduri gudizzjarji kienet qed taghti opportunita' lill-istess proprjetarji tal-istess *plots* sabiex tigi emendata kull klawnsola li tipprojbixxi dan verso l-pagament ta' Lm15,000 (€34,940.60).

Illi fl-istess ittra jinghad li:-

*“The Company after having considered the issue in depth, has decided that where plot owners are prepared to pay the sum of Lm15,000 (€34,940.60) the prohibiting clause may be amended to meet certain reasonable demands provided that a certain harmony is maintained. We shall suspend court action for some time to allow negotiation. Otherwise we shall proceed accordingly”.*

*“For the information of all plot owners, the Company has already been successful with some court cases and the Court has decided that they should alter their building to conform with the conditions of the purchase”.*

Illi b'ittra ufficjali mill-konvenuti datata 12 ta' Marzu 2004 il-konvenuti interpellaw lis-socjeta' attrici biex tieqaf milli tkompli taghmel allegazzjonijiet inveritieri fil-konfront taghhom u zammew lill-istess socjeta' attrici responsabbli ghall kull dannu li jista' jsofru u fin-nuqqas li jipprocedu ulterjorment anke permezz tal-**artikolu 403 tal-Kap 12** (Dok. “FB 2” – fol. 62).

Illi b'ittra ufficjali datata 22 ta' April 2004 l-istess socjeta' attrici interpellat lill konvenuti sabiex jaderixxu ruhhom ma' klawsola numru 4 tal-kuntratt originali datat 26 ta' Awissu 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino peress li sostna li l-istess konvenut kiser din il-kondizzjoni principali ghalix ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond bhala fond ta' residenza biss. L-istess klawsola fil-fatt tghid li:-

*“In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the grantee agree to develop the said plot as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate. The grantee agrees that prior to commencing any work of construction or alteration on the said plot he/she will obtain the approval of the Company's architects”.*

Illi fi kliem Frances Bergedahl (affidavit datat 11 ta' Frar 2005) s-socjeta' attrici waslet ghall-konkluzjoni li l-

konvenuti kienu qed jiksru l-kuntratt peress li din il-Villa in kwistjoni kellha licenzja mal-*Hotels Catering Establishment Board* bin-numru HP1/5075 u li fuq l-internet sabu *site* fejn kienet qed tigi reklamata l-villa biex din tinkera bi skop kummercjali. In kontro-ezami qal li hemm ksur tal-istess kuntratt peress li l-istess kienet qed tigi mikrija lill terzi. Jghid li bl-istess kundizzjoni hemm xi 500 vilel izda meta mistoqsi kemm saru kawzi minhabba allegat ksur li fond ma kienx qed jintuza ghall-*private residential purposes* only saret oggezzjoni ghall-istess domanda. Qal li l-konvenut kien qieghed jikri l-fond ghall-*short lets* u jghid li ma kienx jaf jekk il-konvenut kienx qed jghix fid-dar ghalkemm mill-access jirrizulta li hekk kien il-kaz; ma kienx jaf jekk il-konvenut kienx jghix fid-dar u jzomm xi nies mieghu. Jghid li skond il-kuntratt il-vilel kellhom jintuzaw biss ghall-residenza privata ta' min akkwistahom u dan b'riferenza ghal klawsola numru 4 tal-kuntratt originali. Ghamel riferenza wkoll ghal klawsola 6 tal-istess kuntratt u li ghalkemm fiha ma hemmx riferenza jew limitazzjoni ghal min ikun qieghed jakkwista l-fond, pero' jghid li din tinsab fi klawsola 4. Jghid li b'Dok. "FB1" l-istess socjeta' kienet qed tikkonsidra li tbiddel l-istess klawsola u tippermetti *short lets* b'dan li l-postijiet jibqghu jintuzaw ghall-*residential purposes* u mhux bhala hwienet. Illi sostna li jekk il-Mepa tippermetti li jsiru flats izda s-socjeta' kienet qed tippretendi f'dak iz-zmien hlas ghal kull unit ta' Lm25,000 (€58,234.33) u mistoqsi jekk la darba l-kumpanija tircievi l-hlas hija ma tibqax interessata f'dak li hemm fi klawsola 4 "*to preserve the amenities and the characteristics of the area*" l-istess xhud irrisponda:-

*"nghid illi dawn ilhom li nkisru 'l ghaliex kullhadd kien qieghed jikri u ma kienx qieghed jintuza ghal private residential purposes u allura ma stajniex nifthu kawza kontra kull wiehed biex inwaqqfuh, u din kienet l-unika alternattiva".*

Illi l-istess xhud sostna li saru mal-54 ittra ufficjali u fethet 34 kaz il-Qorti, li minnhom 8 gew ceduti ghaliex il-partijiet waslu f'arrangament u ghad hemm 26 pendenti peress li f'kazijiet ohra rrealizzaw li ma kienux qeghdin jikkontravjenu l-kuntratt allura l-kaz gie mwaqqaf; illi dwar

L-arrangamenti li kienu jsiru u dwar kif tigi emendata l-istess klawnsola l-istess xhud esebixxa kuntratt datat 21 ta' Ottubru 2005 fejn jirrizulta bdil fl-istess klawnsoli kemm sabiex dak li gie maghmul minghajr il-kunsens tal-perit tal-kumpanija jigi retifikat u wkoll sabiex l-istess akkwirent jigi awtorizzat biex juza l-istess fond "*for any residential and rental purposes*" verso l-pagament ta' Lm15,000 (€34,940.60) u allura sar tibdil fl-istess klawnsola f'dan is-sens (Dok. "FB4").

Illi mir-rapport u mill-eskuzzjoni tal-Perit Tekniku Joseph Ellul Vincenti jirrizulta li minbarra l-parti principali tad-dar illi tidhol ghaliha mill-bieb principali, id-dar ghandha parti ohra illi tinsab fis-sular ta' isfel fejn hemm zewg *units* ohra b'zewg kcejjen, kmamar tas-sodod u kmamar tal-banju. Illi dawn iz-zewg *units* huma fil-fatt immarkati bin-numri 4 u 5 u fil-fatt esebixxa l-*sketches* Dok. "JEV 2" u Dok. "JEV 3" mal-istess rapport. Sostna wkoll li l-uzu principali tal-istess fond huwa ta' residenza normali u isfel hemm zewg *flats* li huma accessibbli minn kullimkien.

Illi mix-xhieda tal-konvenut Carmel Debono (affidavit 11 ta' Dicembru 2006) jinghad li meta xtara l-istess *plot* huwa bena huwa stess l-istess villa u dan peress li l-familja tieghu hija wahda ta' bennejja u din mill-ewwel inbniet fil-fatt ghada sallum. Beda joghqod fl-istess dar minn meta zzewweg f'Awissu 1982 u ghandhom tifla li kellha dak iz-zmien 15 il-sena u dejjem uzaw l-istess fond bhala r-residenza privata taghha u hija l-unika residenza ordinarja taghhom tant li ma ghandhom l-ebda fond iehor lanqas dak ta' villeggjatura. Qal li huwa licenzjat (dan ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena) sabiex izomm xi ftit nies mieghu skond kif xehed Dr. Michael Camilleri u meta jkun hekk il-kaz dawn joqghodu isfel u dawn kienu jikkonsistu fi hbieb tieghu u generalment joqghodu hemm ghat-tlett xhur tas-sajf; jghid li peress li huwa uza d-dar tieghu bhala r-residenza ordinarja tieghu huwa ma kiser l-ebda kondizzjoni tal-kuntratt peress li din dejjem intuzat bhala residenza privata u l-kuntratt ma jillimitax l-istess uzu ta' residenza privata biss ghall proprjetarji ta' l-istess. Qal ukoll li s-socjeta' attrici kienet lesta li din il-kondizzjoni

tinkiser jekk issir il-hlas ta' Lm15,000 (€34,940.60) u dan skond dokument immarkat Dok. "FB 1".

Illi jirrizulta li tali licenzja kienet imhallsa fil-21 ta' Dicembru 2005 u valida sal-31 ta' Dicembru 2006 (Dok. "MC" – fol. 72) u fl-istess licenzja hemm riferenza ghall-*villa with pool service* u skond Dr. Michael Camilleri rapprezentant tal-*Malta Tourism Authority* l-istess fond huwa licenzjat bhala *holiday furnished premises individuals* u jigifieri jista' jospita fih certu numru ta' nies, is-soltu studenti.

Illi kif inghad, din il-kawza tirrigwarda allegat ksur ta' obbligu kontrattwali u cioe` jekk kienx hemm ksur ta' kundizzjoni jew kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt tas-26 ta' Awissu ta' l-1966 li flimkien mal-patti u kundizzjonijiet l-ohra, giet inkorporata fil-kuntratt tat-28 ta' Jannar 1982.

Illi ghat-talbiet attrici l-konvenuti ressqu l-ewwel eccezzjoni taghhom fis-sens li l-kawza hija improponibbli fil-konfront taghhom billi ma jaghmlux referenza ghall-kuntratt datat 28 ta' Jannar 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt li bih il-konvenuti akkwistaw il-fond in kwistjoni.

Illi fil-fatt is-socjeta` attrici fit-talbiet taghha ssemmi l-kuntratt tas-26 ta' Awissu ta' l-1966 u permezz ta' l-ewwel talba taghha, titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi l-konvenuti kisru il-kundizzjonijiet kontenuti f'dan il-kuntratt. Illi jinghad li fit-tieni talba taghha, is-socjeta` attrici titlob lill-Qorti tiddikjara "*...xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kundizzjonijiet indikat fil-kuntratt originali ...*". Illi fl-opinjoni ta' din il-Qorti li r-riferenza li saret fit-talbiet attrici kienet ukoll ghall-kuntratt datat 28 ta' Jannar 1982 u ghalkemm huwa minnu li l-istess citazzjoni attrici u t-talbiet setghu jigu mressqa b'ahjar, xorta wahda din il-Qorti thoss li c-citazzjoni attrici u t-tieni talba attrici qed tirreferi ghall-kuntratt tal-akkwist tal-istess proprjeta' mill-konvenut u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti qed tigi michuda.

Illi t-tieni eccezzjoni migjuba mill-konvenuti hija fis-sens illi huma ma humiex inadempjenti *ai termini* tal-koncessjoni sub-enfitewtika relativa ghall-fond in kwistjoni u dan

peress illi huma bl-ebda mod ma kisru klawnsola 6 tal-kuntratt hawn fuq citat. Illi dan il-ksur qed jigi bbazat fuq il-fatt illi l-konvenuti qeghdin ihallu lil terzi jabitaw fl-istess fond fiz- zmien tas-sajf meta dan il-plot kien intiz li jintuza' *"for private residential purposes only"* u s-socjeta' attrici qed tikkontendi li hemm ksur ta' din il-klawsola peress li l-istess fond kellu jintuza ghar-residenza esklussiva tal-proprjetarji tal-istess fond biss. Min-naha l-ohra l-konvenuti qed isostnu li tali kundizzjoni tfisser biss li tali fond kellu jintuza ghal skopijiet ta' residenza u la darba dejjem hekk intuza mill-konvenuti anke jekk magghom ghall xi zmien abitaw magghom nies ohra ma hemm l-ebda ksur tal-istess klawnsola ghaliex tali klawnsola ma tillimitax l-uzu tal-istess fond ghall-proprjetarji biss.

Illi jehtieg illi din il-Qorti tara l-intenzjoni tal-kontraenti wara klawzola 6 tal-kuntratt u dan sabiex tifhem jekk effettivament kienx hemm vjolazzjoni ta' din il-klawsola jew le. Jidher illi ma huwiex ikkontestat illi l-koncessjoni saret ghal skopijiet residenzjali biss, hekk kif jirrizulta minn klawnsola 6 innifisha. Biss pero` wiehed irid jara x'riedu jifhmu l-partijiet b' *"residential purposes"*. F'dan ir-rigward tosserva illi mix-xhieda ta' Frances Bergedahl tohrog bic-car ir-rieda u l-intenzjoni tas-socjeta` attrici wara din il-kundizzjoni. Fix-xhieda taghha, hija stqarret illi l-intenzjoni tal-kumpanija kienet dejjem illi zzomm certa armonija fl-area ta' Santa Maria Estate u b'hekk tinzamm bhala wahda residenzjali. Meta mistoqsija dwar l-offerti li kienu saru da parti tas-socjeta` attrici lill-konvenuti u cioe` illi jigi emendat il-kuntratt, hija stqarret illi il-kumpanija attrici kienet fil-fatt disposta temenda l-kuntratt fis-sens illi tikkoncedi l-possibilita` ta' *short lets* basta *"...l-postijiet jintuzaw for residential purposes ..."*. Ix-xhud stqarret illi dak illi ma riditx il-kumpanija kien illi jinfethu bhal perezempju hwienet.

Illi fil-fatt dan jaqbel sew ma dak li xehed Albert Mizzi fl-affidavit tieghu tad-9 ta' Frar 2005 fejn dwar l-istess klawnsola qal li:-

*"L-intenzjoni tas-socjeta' attrici kienet dejjem li Santa Maria Estate tkun arja privata u esklussiva ghar-residenti*

*taghha, u di fatti matul is-snin sittin u sebghin din l-arja kienet maghluqa b'barriera li ghaliha kellhom access biss ir-residenti. Is-socjeta' attrici dejjem uriet x'kienet l-intenzjoni taghha ghal uzu ta' Santa Maria Estate, b'hekk qieghed nesebixxi zewg ittri datati 10 ta' Awissu 1979 u 13 ta' Awissu 1979 – Dok. AM 2 u Dok. AM 3 – li juru din l-intenzjoni”.*

Illi huwa sintomatiku li l-istess ittri Dok. AM 2 tirreferi ghall-mistoqsija jekk wahda minn tali vilel ta' akkwirent prospettiv kienitx tista' tintuza bhala *registered office of a business* (fol. 49), u r-risposta ghall dan kienet li *“it is specified in all contracts of sale that any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only”*.

Illi dan kollu jkompli jsahhah il-hsieb ta' din il-Qorti u cioe` illi l-klawsola in kwistjoni hija ntiza proprju sabiex tippriserva n-natura residenzjali ta' Santa Maria Estate u din il-Qorti thoss li l-istess klawsola kienet intiza sabiex l-istess bini li jsir fuq il-plot trasferita kellu jigi uzat ghal skopijiet ta' residenza u mhux ghal skopijiet ohra bhala per eżempju hwienet li huwa l-eżempju li semmiet ix-xhud Frances Bergedahl.

Illi mhux hekk biss izda meta wiehed ihares lejn ix-xhieda ta' Albert Mizzi jidher li l-oggezzjoni tieghu bhala direttur tas-socjeta' attrici kienet li l-istess fond kellu jintuza ghal skopijiet residenzjali tal-proprjetarji tal-istess villa biss, meta fil-verita l-istess klawsola numru 4 tal-kuntratt originali bl-ebda mod ma tillimita l-uzu residenzjali tal-istess fond ghall-proprjetarji biss; mkien fl-istess kuntratt jew klawsola ma hemm indikat li l-uzu residenzjali huwa limitat ghal- proprjetarju u ghall-membri tal-familja tieghu u ghalhekk din il-Qorti thoss li l-interpretazzjoni li s-socjeta' attrici qed taghti lill istess klawsola hija restrittiva wisq u certament ma tirrizultax mid-dicitura tal-kuntratt tal-26 ta' Awissu 1966.

Illi fi kliem iehor jidher car li klawsola 6 tal-istess kuntratt kienet intiza sabiex l-istess fond jigi uzat bhala residenza privata u mhux sabiex l-istess fond jkun jista' jigi uzat ghal

skopijiet ohra li ma humiex ta' residenza; pero' imkien fl-istess klawnsola ma hemm xi limitazzjoni li l-istess fond kellu jintuza biss ghar-residenza tas-subenfitewti u minn dan il-Qorti tidher li hija konvinta peress li kieku tali restrizzjoni kienet intiza li tigi applikata l-istess klawnsola kienet tkun miktuba b'mod differenti li teskludi l-uzu residenzjali ta' l-istess fond lill terzi persuni, haga li ma tirrizultax mill-istess kuntratt.

Illi ghalhekk jirrizululta li bl-istess stipulazzjoni bl-ebda mod ma hija projbita l-uzu ta' l-istess fond ghal skopijiet ta' residenza minn terzi u b'hekk din il-Qorti thoss li din ukoll hija sinfikanti ghall interpretazzjoni ta' l-istess klawnsola li iva tillimita l-uzu ta' l-istess fond ghal skopijiet ta' residenza pero' ma tillimitax l-istess uzu ta' residenza ghas-sub-enfitewta u l-familja tieghu biss. B'hekk din il-Qorti thoss li f'dan il-kuntest it-talbiet attrici ma jistawx jigu milqugha u dan peress li l-iskop tal-klawsola 4 tal-kuntratt precitat ma hijiex intenzjonata sabiex tillimita l-uzu ta' residenza ta' l-istess fond biss ghas-sub enfitewta u l-familja tieghu izda l-iskop ta' l-istess kien biss li tali fond jigi uzat ghal skopijiet ta' residenza u mhux ghal skopijiet kummercjali bhal ufficini u hwienet.

Illi din il-Qorti tikkonsidra wkoll li f'materja ta' kuntratti huwa ben risaput illi mhux kwalunkwe agir ta' kontraent jista' jwassal jew jammonta ghall-ksur kontrattwali. F'dan is-sens issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Paul Camilleri vs Joseph Glenville pro et noe"** deciza nhar it-28 ta' April 2003 mghotija minn din il-Qorti diversement ippreseduta, fejn rriteniet illi:-

*"Huwa principju kardinali f'materja ta' kuntratti illi, sa fejn hu konsentit jew possibbli, it-termini taghhom jigu mharsa. Minn naha l-ohra mhux kull pretest, anke l-aktar wiehed minimali ghandu 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;"*

Illi din il-Qorti tabbraccja dan il-hsieb u thoss illi l-fatt li l-konvenuti jaghmlu uzu ta' parti mir-residenza taghhom

sabiex jakkomodaw fiha lil terzi anke versu hlas, ma jammontax ghall-ksur ta' klawnsola 6 tal-kuntratt u dan kemm ghaliex bl-ebda mod ma jista' jinghad li hemm xi ksur tal-istess klawnsola, izda wkoll peress li ghall-grazzja tal-argument jinghad li l-konvenuti bl-ebda mod ma biddlu la d-destinazzjoni tal-istess fond u dan lanqas meta wiehed jikkonsidra sahansitra l-iskop dikjarat ghaliex saret tali klawnsola deskritt f'din il-kawza mis-socjeta' attrici stess (u dan *tramite* x-xhieda ta' l-istess Albert Mizzi u Frances Bergedahl), u li minn tali xhieda jidher car li l-intenzjoni ta' l-istess disposizzjoni kienet li tali territorju ta' Santa Maria Estate jinzamm bhala wiehed privat u residenzjali; u allura tenut kont wkoll illi l-plot 505 kien, baqa' u ghadu principarjament u fuq kollox ir-residenza tal-konvenuti, u kien mibni fis-sena 1982 u baqa' kollox fl-istat stat li kien meta l-istess inbena, (tant li x-xhieda tal-konvenut Carmel Debono fuq dan il-punt bl-ebda mod ma giet kontestata) jirrizulta ghalhekk li d-destinazzjoni u l-uzu tal-istess fond *da parte* tal-konvenuti kien dejjem konsistenti mal-kundizzjonijiet fl-istess kuntratt tant li l-istess fond dejjem intuza bhala residenza privata tal-istess u s-socjeta' attrici jidher li accettat dan ghal numru kbir ta' snin.

Illi il-kwotazzjoni fuq indikata hija sinifikanti meta f'gurisprudenza dwar kuntratti lokatizzji inghad li anke fejn parti mill-fond ikun qed jigi uzat ghall-skop divers minn dak miftiehem, dejjem irritenew illi wiehed ghandu jhares lejn l-uzu principali illi jkun qieghed isir mill-fond. F'dan ir-rigward issir referenza ghall-kawza fl-ismijiet **"Lady Genoveffa Boffa vs John Borg"** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-Tnejn 10 ta' Jannar 2000 li rreferew ghalha entrambi l-partijiet fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi fil-fatt tistabbilixxi tliet kriterji sabiex ikun hemm mil-bdil ta' l-uzu jew tad-destinazzjoni u cioe` illi jkun hemm:-

*"...(1) kostatazzjoni certa illi l-fond inkera ghal certa determinata destinazzjoni, (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi beda juza l-fond ghal skop divers minn dak li ghalih kien miftiehem li kellu jintuza, dana fil-parti principali tieghu, u (3) li, jekk dan sehh, dan ma kienx gara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espresso jew tacita tas-sidien."*

Illi f'dan is-sens huma s-sentenzi **“Lorenza Spiteri et vs George Debono et”** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-7 ta' Lulju 2004 fejn inghad li ghalkemm il-kundizzjonijiet tal-kuntratti ghandhom jigu rispettati, izda dan ifisser li jridu jigu rispettati fis-sostanza taghhom, b'dan li jekk fl-assjem taghhom dawn qed jigu rispettati, ma jfissirx li jekk jinqala kaz fuq xi allegat nuqqas dan ghandu jwassal ghar-rexxisjoni tal-kuntratt. Ta' l-istess **“Doris Grech vs Joseph Debono”** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Dicembru, 2001 u l-Qorti hija tal-fehma illi f'dan il-kaz ma hemmx ebda ksur tal-uzu principali tal-istess fond li dejjem kien wiehed residenzjali u mhux biss izda kien u dejjem baqa' l-fond residenzjali tal-konvenuti u il-familja tieghu; u jekk ghall grazzja tal-argument biss jinghad li b'xi mod l-istess fond jigi kkunsidrat li ntuza ghal skopijiet ohra (li ma huwiex il-kaz) dan ma jistax iwassal ghat-thassir tal-istess kuntratt u dan peress li l-uzu principali tal-fond in kwistjoni kien u ghadu fil-fatt dak ta' residenza tal-konvenuti u fil-fatt mill-provi kollha prodotti jirrizulta li l-istess fond dejjem intuza ghall-uzu privat tar-residenza tal-istess konvenut u dan huwa wkoll ikkonfermat mix-xhieda ta' Frances Bergedahl li ammettiet li kienet waqt l-access f'din il-kawza giet a konjizzjoni tal-fatt li l-istess residenza kienet qed tintuza u ghalhekk dejjem baqghet tintuza bhala r-residenza privata tal-konvenuti konsistentement u dan sallum stess. Ghalhekk il-Qorti thoss illi anke taht dan l-aspett ma jistax jinghad li hemm xi bdil ta' l-uzu illi ghalih il-plot gie mghoti b'enfitewsi.

Illi mhux hekk biss izda din il-Qorti jirrizultatilha li din is-sitwazzjoni ilha hekk ghal zmien twil, tant li l-bini tal-istess villa sar bil-mod kif inhu prezentament almenu mindu beda joqghod fih l-istess konvenut fis-sena 1982 u huwa sinifikanti li l-istess socjeta' attrici setghet facilment tivverifika l-istess u qatt ma ghamlet l-ebda oggezzjoni. Fil-fatt huwa sintomatiku li b'ittra ufficjali datata 22 ta' April 2004 l-istess socjeta' attrici interpellat lill konvenuti sabiex jaderixxu ruhhom ma' klawnsola 4 tal-kuntratt tas-26 ta' Awissu 1966 meta fl-azzjoni attrici ma hemm l-ebda indikazzjoni li l-bini li sar ma inbeniex bhala *private*

*residential estate*. Dan iwassal ukoll għall konsiderazzjoni li fl-istat li kien l-istess bini u allura il-mod kif sar l-istess bini qatt ma kien kontra d-disposizzjonijiet tal-istess kuntratt tant li s-socjeta' attrici dejjem baqgħet tircievi l-hlas tas-subcens minghand il-konvenuti u allura ma hemm l-ebda dubju li l-istess socjeta' attrici accettat li dak li sar fil-bini tal-istess villa kien sar skond it-termini tal-istess kuntratt.

Illi mhux hekk biss izda jirrizulta li għall dik li hija licenzja sabiex fl-istess fond ikun jista' jigi uzat minn terzi, (fil-waqt li l-istess konvenuti baqgħu dejjem juzaw l-istess fond bhala residenza tagħhom, kienet ilha ezistenti għal aktar minn ghoxrin (20) sena), u din kienet haga li s-socjeta' attrici setgħet facilment tinnota, tant li hija stess sostniet li l-uzu ta' l-istess vilel fl-istess inhawi, sabiex jigu utilizzati allegatament minn terzi kien wiehed komuni tant li ssemma l-fatt li fl-istess inhawi kien hemm xi 500 kuntratt li għandu l-istess kundizzjonijiet (fol. 104) u fix-xhieda ta' Frances Bergedahl datata 11 ta' Gunju 2007 inghad li *kulhadd* kien qed jikri u dan jindika li s-socjeta' attrici kienet konxja ta' dan il-fatt u bl-ebda mod ma agixxiet kontra l-maggoranza tal-istess u dan jindika li l-istess socjeta' attrici ma qisitx li hemm bazi ta' ksur tal-istess kuntratti għaliex altrimenti kienet tagixxi ferm qabel u mhux tibqa' kompjaenti. (**“Albert Mizzi nomine vs Anthony Cauchi et”** – P.A. (RCP) – 31 ta' Mejju 2007 ).

Illi din il-Qorti tinnota illi huwa wkoll sinifikanti taht dan l-aspett li wara dawn is-snin kollha s-socjeta' attrici kienet disposta taccetta l-agir tar-rikorrenti versu hlas b'dan li jinbidlu l-kondizzjonijiet tal-kuntratt fuq l-istess klawsola, b'dan li tippermetti l-kiri ta' l-istess. Apparti l-fatt li din il-Qorti thoss li tali klawsoli kif emendati mhux necessarjament ifisser li kien hemm ksur ta' l-imsemmija klawsola 4 fuq dibattura, din il-Qorti thoss illi din id-disponibilita' tas-socjeta' rikorrenti turi u tindika illi l-agir tal-konvenuti, bhala daww ta' diversi individwi ohra, jidher li kien wiehed accettabbli u dan proprju għax ma jmurx kontra l-intenzjoni tal-koncedenti li jzommu l-arja bhala wahda residenzjali. Kieku l-agir tal-konvenuti kien verament jikser l-armonija mixtieqa mis-socjeta' rikorrenti,

din il-Qorti jidhrilha li l-ebda hlas min-naha tal-konvenuti ma seta' jikkumpensa ghall-ksur ta' din l-armonija hekk mixtieq mis-socjeta` rikorrenti.

Illi fl-ahharnett is-socjeta' attrici ssemmi fin-nota ta'osservazzjonijiet taghha li kien hemm ksur tal-klawsola 8 tal-kuntratt originali ghaliex skond l-istess klawsola s-subenfitewsi ta' l-art u l-benefikati jistghu jigu trasferiti lill terzi fl-intier taghhom u mhux in parti, u allura qed jigi allegat li b'tali allegat kiri ta' parti mill-fond hemm ukoll ksur tal-istess klawsola; apparti l-fatt li dan ma ssemmiex fl-ebda parti tal-premessi tac-citazzjoni attrici, wisq inqas fit-talbiet taghha, jidher car li l-istess klawsola tirreferi biss ghall-assenjazzjoni tad-dritt ta' subenfitewsi lil terzi u ma ghandha x'taqsam xejn mat-titolu ta' kera.

Illi t-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti hija dik ibbazata fuq il-massima "*inadimplenti non est adimplentum*". Il-konvenuti jsostnu illi s-socjeta' attrici ma setghetx tipprocedi bil-kawza odjerna ghaliex hija stess hija inadempjenti fil-konfront tal-konvenuti u dan peress illi *ai termini* tal-koncessjoni enfitewtika li biha hija kienet akkwistat it-territorju maghruf bhala Santa Maria Estate hija naqset milli tiffirma u timmantjeni t-toroq ta' l-imsemmi territorju kif hija kienet tenuta li taghmel *ai termini* ta' l-istess koncessjoni, izda peress illi ma tressqu l-ebda provi f'dan is-sens u din l-eccezzjoni ma gietx sostnuta, din il-Qorti tichad din l-eccezzjoni.

Illi ghalhekk it-talbiet attrici qed jigu michuda.

### **III. KONKLUZJONI.**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt illi **tichad l-ewwel u t-tielet eccezzjonijiet konvenuti, izda tilqa' it-tieni eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, tichad it-talbiet attrici** peress li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Kopja Informali ta' Sentenza

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----