MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' Settembru, 2009

Citazzjoni Numru. 1104/2005

Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean Development Corporation Ltd (C453)

-vs-

Silvio u Maria Isabella mizzewgin Borg

Il-Qorti :

Rat ic-citazzjoni presentata mill-attur noe fis-17 ta' Novembru 2005 li tghid hekk:-

" Peress illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 12 ta' Frar 1988 (DOK M1) il-konvenuta akkwistat minghand terzi plot numru mitejn wiehed u disghin (291) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' hamsa u sebghin lira (Lm 75) fis-sena.

Peress illi l-konvenuta akkwistat din il-plot taht l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali specifikament fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt datat 18 ta' Frar 1981 (DOK M2).

Peress illi skond klawsola 4 tal-kuntratt originali hemm l-obbligu illi "*In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the grantees agree to develop the said plot of land as a fully detached villa as part of a private residential estate.*"

Peress illi skond klawsola 6 tal-kuntratt originali l-konvenuta kellha l-obbligu li "*Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only.*"

Peress illi skond klawsola 15 tal-kuntratt originali "*The contravention of any one of the conditions stipulated in the present grant by the grantees shall entitle the Company to demand the dissolution of the contract if the grantees fail to remedy the contravention within three (3) months from the service of a judicial letter intimating them to remedy the situation.*"

Peress illi l-konvenuti mhumiex qeghdin juzaw din il-plot bhala residenza privata izda qeghdin juzawh ghal skopijiet kummercjali, u ghalhekk kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Peress illi ghalkemm interpellati diversi drabi anke permezz ta' ittri ufficjali datati 22 ta' April 2004 u 21 ta' April 2005 sabiex jirrimedjaw il-posizzjoni u fin-nuqqas jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Ighidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex :

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt

datat 18 ta' Frar 1981 meta skond il-klawsola 6 kellhom juzaw il-plot bhala residenza privata biss.

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

3. Tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-plot flimkien mal-benefikati tirriverti lura f'idejn is-socjeta' attrici.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittri ufficjali b'rizerva ghal azzjonijiet ulterjuri. "

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda indikati mis-socjeta' attrici.

Rat ukoll id-dokumenti esebiti mis-socjeta' attrici.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti presentata fil-5 ta' Jannar 2006 fejn jinghad hekk –

" Fl-ewwel lok illi t-talbiet attrici huma mproponibbli fil-konfront tal-eccipjenti billi ma jaghmlux referenza ghall-kuntratt datat 12 ta' Frar 1988 in atti Nutar Dottor John Debono, li bih l-eccipjenti Maria Isabella Borg akkwistat il-fond *de quo*, izda jaghmlu biss referenza ghall-kuntratt datat 18 ta' Frar 1981 in atti Nutar Dottor Anthony Gatt li ghalih l-eccipjenti ma kinux parti.

Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti mhumiex inadempjenti *ai termini* tal-kondizzjonijiet li jirregolaw it-titolu taghhom, kontra dak allegat fil-konfront taghhom mis-socjeta' attrici. "

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u l-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta moghti fil-5 ta' Mejju 2006 fejn hatret lill-AIC Joseph Ellul Vincenti sabiex jaghmel deskrizzjoni tal-post.

Rat ir-relazzjoni tal-perit gudizzjarju (fol. 66 sa fol. 72) li kienet mahlufa fl-udjenza tat-2 ta' Frar 2007 (fol. 65).

Gharblet il-provi li ressqu l-partijiet. Il-gbir tal-provi ntemm fl-udjenza tat-23 ta' Jannar 2009 (fol. 120) quddiem din il-Qorti diversament presjeduta.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti fl-udjenza tat-23 ta' April 2009 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

F'din il-kawza, is-socjeta' attrici bhala direttarja qeghda titlob illi tinhall sub-enfitewsi ghax qeghda tghid li l-konvenuti, bhala utilisti, ma harsux il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni originali. **Specifikament** is-socjeta' attrici ppremettiet li fuq il-plot, mertu tal-koncessjoni originali, inbena fond li l-konvenuti mhux juzawh bhala residenza privata izda ghal skopijiet kummercjali. Ghalhekk kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Ikkunsidrat –

Mill-provi li ressqet is-socjeta' attrici, din il-Qorti qed tirreferi ghal li gej -

1) L-affidavit ta' Albert Mizzi, direttur tas-socjeta' attrici (fol. 33 sa fol. 35) u l-affidavit ta' Frances Bergedahl, *company secretary* u *general manager* tas-socjeta' attrici (fol. 42).

2) Meta fil-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-18 ta' Frar 1981 dahlet il-kondizzjoni li "*any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only"* is-socjeta' attrici riedet li Santa Maria Estate (li minnha kienet taghmel parti Plot 291 u cioe' l-art in kwistjoni) tkun *area* privata u esklussiva ghar-residenti biss. Infatti fis-snin sittin u sebghin, l-*area* kienet maghluqa b'*barrier* u ghaliha kellhom access biss ir-residenti.

3) Meta l-konvenuti akkwistaw bis-sahha tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono tat-12 ta' Frar 1988, il-plot in kwistjoni ma kenitx ghadha nbniet. Fil-kuntratt taghhom dahlet il-kondizzjoni li "*this sale is being made and accepted under all the terms and conditions stipulated in the vendors title deed in the records of Notary Anthony Gatt of the 18th day of February 1981".*

4) Fil-kaz tal-konvenuti, is-socjeta' attrici kellha **s-suspett** li, bhala sidien ta' plots ohra, wara li bnew il-villa taghhom, ma kinux qed juzawha biss bhala residenza privata izda kienu qed jaghmlu uzu kummercjali billi kienu qed jikru s-sular ta' isfel tal-villa bhala *flatlet* u ghalhekk kienu qed jaghmlu qligh minn dan. **Dan it-taghrif wasal ghand is-socjeta' attrici minn terzi**.

5) Fit-23 ta' Settembru 2005 saret talba bil-miktub (DOK FB) lill-konvenuti sabiex rappresentanti tas-socjeta' attrici jaghmlu spezzjoni fid-dar taghhom sabiex jekk is-suspetti taghhom jirrizultaw infondati il-kwistjoni tieqaf hemm. Il-konvenuti ma wegbux.

6) Fit-28 ta' Settembru 2005, Frances Bergedahl u l-avukat tas-socjeta' attrici ghaddew minn quddiem id-dar tal-konvenuti, raw il-*garage* tad-dar miftuh u go fih kien hemm *route bus*.

7) Is-socjeta' attrici baghtet ittra ufficjali lill-konvenuti fis-16 ta' Marzu 2006 (DOK AM3) pero' l-konvenuti baqghu nadempjenti ; ghalhekk saret il-kawza.

8) Av. Michael Camilleri ghall-Awtorita' ta' Malta dwar it-Turizmu ("MTA") xehed li l-konvenuta ghamlet applikazzjoni mal-MTA ghall-hrug ta' licenzja sabiex il-fond 291A Triq il-Pluviera Mellieha isir *guest-house* u cioe' jigu akkomodati nies barranin ghall-btala f'Malta. L-indirizz huwa l-istess wiehed bhal dak tar-residenza tal-applikanti. Sad-data meta xehed l-istess Av. Camilleri, u *cioe'* 5 ta' Mejju 2006 (fol. 59) l-MTA ma kienet harget l-ebda permess.

Ikkunsidrat –

Apparti l-annessjoni ta' pjanti, fir-relazzjoni tieghu, il-perit gudizzjarju AIC Joseph Ellul Vincenti *inter alia* jghid hekk -

" 1. Il-fond mertu ta' din il-kawza jikkonsisti f'villa fuq il-plot numru 291, f'Santa Marija Estate, Mellieha u cioe' kif murija fuq is-site plan hawn attacjata u immarkata Dok JEV/1. Dan il-plot huwa accessibli permezz ta' triq asfaltata li ggieb l-isem 'Triq il-Pluviera' qabel 'Triq il-Merill'. Il-plot hu accessibli wkoll permezz ta' sqaq li jappartjeni lid-ditta Cenmed.

2. Fil-pjan terran dan il-plot ghandu erba' entraturi u *cioe'* :
i) Bieb ghal villa proprja li jgib l-isem 'Villa Vegas' B1.
ii) Bieb iehor wiesgha hafna li jaghti access ghal *garage* twil u fond hafna fejn is-sid jiggaraxxja karozza tal-linja B2.
iii) Bieb li jaghti ghall-ewwel parti tas-sular t'isfel u dan mill-isqaq gia msemmi B3.
iv) Bieb li jaghti ghat-tieni parti tal-binja. Dan ukoll jiftah ghal fuq l-isqaq B4.

3. Fil-parti ta' quddiem tal-plot hemm *swimming pool* imdaqqsa u kamra zghira ghal pompa u filter ta' l-istess *swimming pool*.

4. Is-sular ta' isfel jikkonsisti f'zewg ambjenti li ghalkemm huma *interconnected* permess u hemm bieb bejniethom jidher li fil-fatt huma zewg *units* separati ; kull *unit* jikkonsisti f'entratura ghalih, kcina, *dining/sitting room*, zewg/tlett kmamar tas-sodda u zewg *shower rooms* kull wiehed. Jekk jinghalqu l-bibien B5 u B6, allura dawn jigu zewg *flats* separati.

5. Is-sular ta' fuq hi residenza normali bi tlett kmamar tal-banju, u tlett kmamar tas-sodda.

6. Dan is-sular hu accessibbli mill-pjan terran permezz ta' zewg turgien mikxufa wiehed fuq quddiem u l-iehor fuq wara. "

Kull sottolinear sar minn din il-Qorti.

Ikkunsidrat –

Mill-kontroesami tax-xhud Frances Bergadahl (fol. 77 sa fol. 82) irrizultaw hekk -

a) Meta bdiet tahdem mas-socjeta’ attrici, il-kwistjoni mal-konvenuti kienet diga’ nqalghet.

b) In-nies li taw taghrif lis-socjeta’ attrici dwar il-konvenuti taw isimhom pero’ ma riedux li dan jixxandar fil-pubbliku.

c) Dawn il-persuni qalulhom li l-konvenuti u ohrajn bhalhom kienu qed jikru l-postijiet.

d) Biex jaccertaw jekk dik l-informazzjoni kenitx vera jew le, ix-xhud talbet lill-konvenuti sabiex hi taghmel spezzjoni fil-fond *de quo*.

e) Il-karozza tal-linja li l-konvenuti kellhom fil-*garage* ma kellhiex tkun hemm ghaliex l-uzu tal-fond kien ghal *private residential purposes only* u b’dik il-*bus* fil-*garage* il-fond sar kummercjali.

f) Li kieku kienet accettata t-talba ghall-hlas ta’ Lm 15,000, fil-kuntratt kien se jibqa’ jinghad li l-fond isir ma kienx se jinbidel ghal *commercial* izda jibqa’ *residential* pero’ mhux *private*.

g) Biex jizdiedu l-*units* abitattivi fl-istess sit, *oltre* dawk esistenti, kien mehtieg il-permess tas-socjeta’ attrici li min-naha kienet ser taccetta li tbiddel il-kuntratt u tithallas prezz. Fil-fatt hekk sar ma’ haddiehor : tat permess li jizdiedu l-*units*, sar kuntratt *ad hoc* u s-socjeta’ attrici thallset prezz.

h) Minn Lm 15000 il-prezz tela’ ghal Lm 25000.

i) Fil-klawsola 7B tissemma' l-frazi *underlet* li skond ix-xhud tfisser li ma tistax tikri. Bil-hlas favur is-socjeta' attrici, dik il-klawsola kienet tinbidel ukoll.

j) Kull ksur ta' kondizzjonijiet kien jitranga bil-hlas ta' flus.

k) Il-kuntratti hekk imsejha *to rectify defaults on the party of grantees* ma sarux bl-istess mod ma' kulhadd. Kien hemm kazi fejn l-enfitewti nghataw permess juzaw il-villa anke *for non residential purposes.*

Ikkunsidrat –

In sostenn tal-eccezzjonijiet taghhom, <u>il-konvenuti</u> taw ix-xhieda taghhom bl-affidavit. Il-konvenuta xehdet ukoll in kontroesami. <u>Fil-qosor</u>, il-konvenuti qalu hekk –

i) Plot 291 nxtrat mill-konvenuta meta kienet ghadha xebba sabiex meta tibniha ssir id-dar taz-zwieg mal-konvenut li dak iz-zmien kien l-gharus taghha. Meta zzewgu fit-22 ta' Ottubru 1989, il-post kien ghadu qed jinbena.

ii) Il-permess tal-bini kien ghal zewg sulari pero' ghall-bidu huma bnew biss il-pjan terren ghax il-finanzi taghhom ma kienux jippermettu. Il-pjan terren tlesta f'Mejju 1990 u marru joqghodu hemm bhala dar taz-zwieg. Kellhom zewgt itfal.

iii) Is-sular ta' fuq inbena lejn l-ahhar tal-2001.

iv) Id-dar hija mibnija kompleta bhala *fully detached villa*, tintuza bhala r-residenza ordinarja taghhom u tal-familja taghhom, hija wahda u tinfed minn kullimkien ghal kullimkien.

v) Ir-*route-bus* li rat Frances Bergadahl hija propjeta' taghhom u jahdem biha l-konvenut.

vi) Saret applikazzjoni ghal licenzja mill-MTA sabiex meta jmorru joqghodu ghandhom ghal btala xi hbieb

taghhom Inglizi, ma jkollhomx problemi. Il-licenzja baqghet ma hargitx.

vii) Isfel hemm appartament li fih kienu jghixu l-konvenuti u fejn ghixu wkoll il-genituri tal-konvenuta u nannitha. L-appartament ghandu tliet kmamar tas-sodda, kcina u zewg kmamar tal-banju.

Ikkunsidrat –

Fis-<u>sottomissjonijiet</u> taghha, is-socjeta’ attrici <u>fil-qosor</u> qalet hekk –

1) Il-fatt wahdu li l-konvenuti applikaw mal-MTA ghall-hrug ta’ licenzja ghal *holiday furnished premises* hija prova li l-konvenuti mhux juzaw il-villa ghal skopijiet ta’ residenza privata.

2) Ghas-socjeta’ attrici certament ma kienx l-uzu intenzjonat li fil-vilel ta’ Santa Marija Estate tizvolgi attivita’ turistika ghaliex l-uniku uzu li seta’ jsir kien *private residential purposes.*

3) Skond it-tifsira ta’ *holiday premises* li hemm fil-Kap. 490 tal-Ligijiet ta’ Malta, meta post jintuza bhala post ghall-vaganzi (*holiday premises*) dak il-post ma jistax ikun ukoll ir-residenza ordinarja tas-sid. Meta dar tintuza biex tipprovdi allogg lit-turisti, taqa’ taht it-tifsira ta’ *attivita’ turistika* kemm jekk tohrog licenzja kemm jekk le.

4) Fejn jirrigwarda l-*basement* tal-villa, il-pjanta li l-konvenuti ressqu lill-MEPA hija differenti minn dik redatta mill-Perit Joseph Ellul Vincenti. Infatti filwaqt li skond il-permess tal-MEPA il-*basement shall not be used for habitation,* il-perit gudizzjarju sab li fis-sular ta’ isfel hemm zewg *units* separati li allura jindika li l-konvenuti riedu jikru dawk l-ambjenti bhala *holiday furnished premises* hekk kif tohrog il-licenzja.

5) Meta fond residenzjali jsir fond kummercjali minghajr l-akkwiexxenza jew kunsens tas-sid ikun ifisser li kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. In sostenn is-

socjeta' attrici ccitat minn zewg sentenzi mehuda mill-kamp tal-kuntratt ta' lokazzjoni.

6) Kellha kull jedd tressaq it-talbiet kif dedotti abbazi tal-Art.1067 tal-Kap. 16. Jekk tavvera ruhha kondizzjoni rizoluttiva espressa, il-Qorti hija prekluza milli taghti lill-parti nadempjenti zmien biex tispurga n-nuqqas taghha.

Ikkunsidrat –

Il-konvenuti <u>wiegbu</u> hekk –

a) Il-klawsola 6 tal-kuntratt tat-18 ta' Frar 1981 ma tghidx li d-dar li tinbena fuq il-plot *de qua* ghandha tintuza bhala residenza privata tas-sid biss izda li trid tintuza *for private residential purposes only*. Ghalhekk il-pretensjoni tas-socjeta' attrici hija nfondata.

b) Il-konvenuti ccitaw favur l-interpretazzjoni li qed jaghtu huma lill-klawsola in kwistjoni s-sentenza moghtija fis-26 ta' Gunju 2008 minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza fl-ismijiet "<u>Mizzi noe vs Debono et</u>" ghalkemm irid jinghad li minn dik is-sentenza sar appell li ghadu pendenti.

c) Il-fatt li l-konvenuti kienu applikaw ghal-licenzja mill-MTA liema licenzja baqghet ma gietx rilaxxjata b'ebda mod ma gab bidla fid-destinazzjoni tal-fond.

d) Mir-relazzjoni tal-Perit Ellul Vincenti, jirrizulta li meta spezzjona s-sular ta' isfel tal-fond, il-*units* kienu jinfdu, u kienu jsiru separati jekk jinghalqu l-bibien – dak ma kienx il-kaz ghax il-perit gudizzjarju sab l-ambjenti jinfdu.

e) Il-fatti tas-sentenza "<u>Mizzi noe vs Gislenus et</u>" citata mis-socjeta' attrici favur it-tesi taghha u deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta mhumiex bhal dawk tal-kaz odjern apparti li dik il-kawza tinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

f) Kienu citati numru ta' sentenzi sabiex jippruvaw il-punt li mhux kull nuqqas igib ix-xoljiment tal-kuntratt ghax

in-nuqqas irid ikun gravi u ta’ importanza. Fil-kaz in esami l-uzu tal-fond baqa’ dak residenzjali privat tal-konvenuti.

g) Is-socjeta’ attrici tinterpreta l-kundizzjoni li tirregola l-uzu tal-vilel f’Santa Maria Estate b’mod distort u kif jaqbel lilha bl-iskop wahdieni li taghmel gwadann finanzjarju a skapitu tal-propjetarji.

Ikkunsidrat –

Kull kaz ghandu jkun ezaminat fuq il-mertu u l-fattispeci partikolari tieghu. Dan ighodd ukoll fejn tidhol l-applikazzjoni ta’ l-principji tad-dritt kif mifhuma fid-dottrina u fil-gurisprudenza. B’hekk il-gudikant ikun f’qaghda li jsahhah il-konvinzjoni u l-konkluzjonijiet tieghu. Ic-certezza morali li fuqha l-gudikant ghandu jibni l-motivazzjoni tal-gudizzju tieghu trid issib il-gustifikazzjoni taghha fl-ewwel lok fit-totalita’ tal-provi, u fit-tieni lok fil-qafas tal-preponderanza tal-probabilitajiet.

Il-piz tal-prova huwa kollu kemm hu mixhut fuq l-attur in kwantu l-konvenut jibqa’ assistit mill-presunzjoni li mhux obbligat jaghmel il-prova negattiva. Il-Qorti trid tara jekk l-attur issodisfax dak l-oneru billi wasal biex jipprova l-legittimita’ u l-fondatezza tal-pretensjoni tieghu jew inkella kellhiex il-Qorti fil-kaz taht esami tapplika r-regola ta’ gudizzju li l-fatti allegati ma gewx sodisfacjentement provati : *non esse et non probari paria sunt.*

Dan kollu jissarraf fil-principju li jirregola l-piz tal-prova u *cioe’* li x-xjenza tal-fatt allegat – f’dan il-kaz l-allegat ksur tat-termini kontrattwali – ghandu jigi pruvat mill-persuna li qed tallega dik ix-xjenza. *Del resto* hekk ukoll ighid l-**<u>Art.562 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta</u>** u fil-kaz li din il-prova ma tkunx adegwata jew fil-kaz ta’ dubbju l-allegata xjenza ghandha tigi rigettata. **(“<u>Theuma vs Mercieca” – Qorti tal-Appell – 20 ta’ Frar 1996 “Fenech Clarke et vs Borg et” – Qorti tal-Appell – 30 ta’ Mejju 1997</u>).**

Fil-kaz in ezami s-socjeta’ attrici bhala direttarja qed tallega bhala l-bazi ghall-azzjoni taghha li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt billi mhux qed juzaw il-villa li

kienet inbniet fuq il-plot li akkwistaw b'subcens bhala residenza privata izda qed juzawha ghal skopijiet kummercjali. Ghalhekk kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Il-konvenuti cahdu dan kollu.

Is-socjeta' attrici tirritjeni li l-intenzjoni wara l-kuntratt li minnu twieldet il-koncessjoni enfitewtika kienet dejjem li Santa Maria Estate tkun *area* privata u esklussiva ghar-residenti taghha u li l-plots kellhom jinbnew biss bhala *fully detached house/villa.* Min-naha taghhom, il-konvenuti ressqu provi mhux biss biex isostnu li l-uzu tal-fond baqa' dejjem residenzjali da parti taghhom, izda biex ighidu li l-azzjoni tas-socjeta' attrici kienet biss pretest biex taghmel gwadann tant li kienet lesta li twarrab fil-genb id-destinazzjoni ta' l-uzu ta' *private residence* ghal *non-private residential purposes* (ara DOK FBY1 – fol. 101-fol. 104) basta li tithallas Lm 15000 biex tbiddel jew tirrinunzja ghal dik il-kondizzjoni.

L-argument sollevat fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur noe (fol. 124) huwa li bil-*fatt biss illi l-konvenut ghamel applikazzjoni sabiex juza l-villa bhala "holiday furnished premises" jew post ghall-vaganzi huwa kien se jisvolgi attivita' turistika jew ahjar attivita' kummercjali.* Dik allura kienet prova ta' bidla fid-destinazzjoni. Dwar dan l-argument, din il-Qorti tghid li <u>l-unika fatt cert</u> li rrizulta mix-xhieda tar-rappresentant tal-MTA kien li ghalkemm il-konvenuti applikaw ghal licenzja, dik il-licenzja baqghet ma harget qatt. Ghal liema licenzja applikaw il-konvenuti ma jirrizultax car ghaliex ir-rappresentant tal-MTA qal li l-applikazzjoni kienet ghal *holiday furnished premises li hi guest house* (fol. 59). Ix-xhud kien impreciz ghall-ahhar dwar in-natura tal-applikazzjoni ghar-raguni li l-Kap. 409 tal-Ligijiet ta' Malta (mhux il-Kap. 490 kif erroneament indikat fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-attur noe – fol. 123) jittratta *inter alia* dwar *guest house* u dwar *holiday premises* (mhux kif bi zball indikat dwar *holiday <u>furnished</u> premises) – guest house* u *holiday premises* ghandhom tifsira legali differenti u huma regolati diversament. Mid-deskrizzjoni tal-fond tal-konvenuti (tenut kont tan-natura, daqs u servizzi) huwa difficli (rasenti l-imprattikabbli) kif seta' dan qatt jitqies bhala *guest house,* tenut kont tad-

definizzjoni ta’ *guest house* fil-ligi (*“kull bini, ikun kif ikun deskritt, izda li ma jkunx lukanda, li fih jigu provduti ghall-pubbliku minn tmexxija komuni, allogg, servizzi u facilitajiet li ghandhom x’jaqsmu ma’ allogg”).* Jekk pero’ ghall-argument wiehed se jkun tentat jekwipara l-fond tal-konvenuti ghal *holiday premises* (*post ghall-vaganzi* – fit-test Malti) allura din il-Qorti tghid li r-ragunament invokat mill-attur noe jehel fit-tifsira li l-ligi stess taghti ta’ *post tal-vaganzi* u li kienet citata fin-nota tal-attur noe. Bil-maqlub ghal dak li qed ighid l-attur noe *post tal-vaganzi* ghalkemm *jfisser kull bini …. li fih jigu provduti ghat-turisti allogg, servizzi …* jeskludi *lukanda, guest house, hostel jew residenza ordinarja tas-sid jew kerrej.* Fil-kaz in esami kien pruvat b’mod sodisfacjenti li l-fond *de quo* kien ir-residenza ordinarja tas-sidien li kienu l-konvenuti. Din il-Qorti trid taghmel enfasi fuq il-fatt li baqghet ma harget ebda licenzja mill-MTA favur il-konvenuti. Fl-istess waqt ma saret l-ebda prova mill-attur noe li saret kirja mill-konvenuti tal-fond *in toto* jew *in parte* lil terzi.

Biex l-azzjoni tista’ tirnexxi hija l-fehma ta’ din il-Qorti li l-attur noe ma ghandux u ma jistax jeskogita appilji legali (evidenti jew midfuna) fil-Kap. 409 izda ghandu jgib il-prova (li tispetta lilu u lilu biss) ta’ dak li qed jallega, mhux b’mod generali dwar is-sidien (bosta jew uhud) tal-artijiet ta’ Santa Maria Estate izda kontra l-konvenuti b’mod specifiku u partikolari. L-Att dwar Servizzi ta’ l-Ivvjaggar u tat-Turizmu ghal Malta huwa l-ligi regolatrici tat-turizmu u tas-servizzi konnessi u huwa ntiz *sabiex jipprovdi ghall-promozzjoni tat-turizmu, biex jirregola s-servizzi u attivitajiet turistici, biex titwaqqaf awtorita’ b’setgha ghal dak il-ghan, u ghal hwejjeg ohra li ghandhom x’jaqsmu maghhom jew li huma incidentali ghalihom*.

Din il-Qorti tghid li s-socjeta’ attrici ma ressqet l-ebda prova testimonjali jew dokumentarja specifika biex tipprova li effettivament il-konvenuti krew il-villa jew parti minnha lil terzi. Is-socjeta’ attrici ttentat toqghod fuq provi cirkostanzjali fejn il-provi diretti ma wassluha mkien. Il-provi cirkostanzjali kienu t-tqassim attwali tal-fond tal-konvenuti kif deskritt mill-Perit Ellul Vincenti. Jekk mid-deskrizzjoni tal-perit gudizzjarju, wiehed jasal biex

jikkonkludi li potenzjalment (ghax mhuwiex hekk attwalment) hemm *units* separati, jibqa' l-fatt li l-ambjenti huma konnessi u ghandhom bibien separati. Il-*units* (konnessi jew separati) huma kjarament abitattivi. Il-*common denominator* tal-fond tal-konvenuti fil-kumpless tieghu (izda anke jekk *per mera* ipotesi jitqies bhala separat) huwa strettament residenzjali u dwar dan ma hemm l-ebda dubbju.

L-attur noe jittenta jaghmel prova ta' ness bejn il-fatt li fil-fond *de quo* jistghu jinholqu *units* separati jekk isir hajt u l-applikazzjoni sottomessa lill-MTA mill-konvenuti. Prova tan-ness ma tirrizultax u din il-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq is-supposizzjoni izda jrid ikollu prova certa ta' ksur ta' impenn kontrattwali. Minn imkien ma rrizulta li l-konvenuti bidlu mqar minimament il-karattru residenza tal-binja – lanqas bil-fatt li fil-*garage* (kjarament mibni apposta) qed tinzamm *route bus* li bl-introjtu taghha l-konvenut jaqla' l-ghejxien tieghu. B'daqshekk il-fond ma sarx kummercjali. Dan ghaliex hekk baqa' jigi uzat mill-konvenuti ghall-uzu taghhom.

Jirrizulta mill-provi li tant is-socjeta' attrici ma kellhiex provi konklussivi kontra l-konvenuti li fl-ittra taghha tad-9 ta' Jannar 2004 (fol. 39) hija kitbet hekk – *Should you be one of the owners who has not fulfilled the conditions of the agreement, we suggest you take action to remedy the matter …*

Oltre dak li din il-Qorti rrilevat li rrizulta fuq l-iskorta tal-provi akkwistiti, din il-Qorti tghid li f'tema strettament legali dak li s-socjeta' attrici qed tifhem il-patt kif jirrizulta mill-kuntratt originali huwa ristrett ghall-fatt li l-konvenuti huma marbuta jinqdew bil-fond bhala residenza ordinarja taghhom stess. Din il-Qorti tghid li dak il-patt mhux hekk ifisser. Il-fond ikun qieghed jintuza *for private residential purposes* ukoll jekk min ikun joqghod fih ma jkunux l-utilisti. Lanqas ma hemm rabta li l-fond ghandu jintuza bhala residenza *'ordinarja'* izda biss bhala residenza *'privata'*. Ezaminata x-xhieda ta' Albert Mizzi, jidher li l-oggezzjoni tieghu bhala direttur tas-socjeta' attrici kienet li l-istess fond kellu jintuza ghal skopijiet residenzjali *biss*

mill-propjetarji, meta fil-verita' l-klawsola rilevanti tal-kuntratt *de quo* bl-ebda mod ma tillimita l-uzu residenzjali tal-istess fond ghall-propjetarji jew familjari taghhom biss. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li t-tifsira li s-socjeta' attrici qed taghti lill-istess klawsola hija restrittiva wisq u ma tirrizultax mill-mod kif kien miktub il-kuntratt originali.

Din il-Qorti tghid li anke li kieku parti mill-fond *de quo* rrizulta li nkera (li fil-kaz odjern ma rrizultax li kien il-kaz) il-fatt li l-uzu principali baqa' r-residenza ordinarja tal-konvenuti (kif fir-realta' rrizulta) ghandu jxejjen kull tentattiv tal-attur noe li jitlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt. Mhux kull uzu divers tal-fond (hu x'inhu u ta' liema entita' hu) itellef id-dritt. L-ispirtu tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lil dak li jkun mit-tgawdija tal-fond. Jekk fl-assjem, ikunu hemm rispett tal-kuntratt fis-sostanza ma jfissirx li jekk jinqala' l-kaz fuq xi allegat nuqqas dan ghandu jwassal ghax-rexxissjoni (**"Grech vs Debono" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Dicembru 2001**). Fil-kaz in esami mhux biss ma kienx hemm ksur tal-kuntratt originali izda lanqas kien hemm bdil fid-destinazzjoni tal-fond kif allegat is-socjeta' attrici. Anke tenut kont ta' dak li xehed Albert Mizzi, id-destinazzjoni u uzu tal-fond *da parte* tal-konvenuti kien skond il-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali tant li l-istess fond jirrizulta li ntuza bhala residenza privata tal-konvenuti.

Argument iehor kontra t-tesi tal-inadempjenza avallata mis-socjeta' attrici huwa l-fatt li s-socjeta' attrici kienet disposta tirrinunzja ghall-"privatezza" fil-karattru "residenzjali" taz-zona in kambju ghal hlas ta' somma flus – issemmiet il-figura ta' Lm 15,000. Kieku l-agir tal-konvenuti kien verament jikser l-armonija mixtieqa mis-socjeta' konvenuta din il-Qorti tghid li l-ebda hlas min-naha tal-konvenuti ma seta' jikkumpensa ghall-ksur ta' dik l-armonija hekk mixtieq mis-socjeta' attrici.

Ghalkemm kull parti ghamlet riferenza ghal decizjoni ta' din il-Qorti diversament presjeduta dwar mertu simili ghal dak ta' din il-kawza, senjatament "**Mizzi noe vs Gislenus et**" tat-13 ta' Lulju 2007 fil-kaz tas-socjeta' attrici, u "**Mizzi**

noe vs Debono et” tas-26 ta’ Gunju 2008 fil-kaz tal-konvenuti, dawn il-kawzi huma t-tnejn pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell.

Fil-gudizzju taghha, din il-Qorti ssib sostenn f’decizjoni ohra ta’ din il-Qorti diversament presjeduta (267/2005/GV) fil-kawza fl-ismijiet “**Mizzi vs Vella**” tas-6 ta’ Ottubru 2006 li minnha ma sarx appell u ghalhekk ghaddiet in gudikat.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi din il-kawza, billi filwaqt li tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjes kollha jithallsu mis-socjeta’ attrici.

< Sentenza Finali >

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