MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2010

Citazzjoni Numru. 268/2005

Albert **MIZZI** għan-nom ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited (C-453)

vs

Joseph **VELLA**

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fis-16 ta' Marzu, 2005, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-kumpannija attriċi talbet li din il-Qorti (a) issib li l-imħarrek kiser il-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika oriġinali magħmula fil-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Paul Pulliċino tal-10 ta' Jannar, 1969, billi għalkemm skond dak

il-kuntratt l-art hemm konċessa kellha tintuża bħala dar fejn joqgħod il-konċessjonarju, l-imħarrek inqeda biha għal użu kummerċjali; (b) tħassar il-kuntratt ta' sub-enfitewsi li bis-saħħa tiegħu l-imħarrek kiseb il-post; u (ċ) tordna r-rexissjoni tal-kuntratt u biex, fi żmien qasir u perentorju, l-imħarrek irodd lura l-art flimkien mal-benefikati mtellgħin fuqha u biex taħtar nutar pubbliku ħalli jippubblika l-att nutarili ta' rexissjoni. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Marzu, 2005, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrek u tat direttivi lil Cenmed dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fil-25 ta' April, 2005, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-azzjoni ma setgħetx titmexxa kontrih minħabba li hija mibnija fuq kundizzjonijiet ta' kuntratt li hu ma kienx parti fih. Laqa' wkoll billi qal li ma kiser l-ebda kundizzjoni li biha ntrabat f'xi kuntratt. U fl-aħħarnett, laqa' wkoll billi qal li f'kull kull każ tgħodd ir-regola *inademplenti non est ademplendum* billi Cenmed innifisha taħti għal ksur tar-rabtiet kuntrattwali tagħha miegħu billi naqset li tifforma u żżomm f'kundizzjoni tajba t-toroq li jagħtu aċċess għall-art;

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Mejju, 2007, li bih qiegħdet il-kawża fil-lista tal-kawżi ta' qabel is-smigħ (*pretrial*) u ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju tagħha biex tmexxi dik il-fażi tal-kawża;

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

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi fit-23 ta' Ottubru, 2009[1];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fil-5 ta' Novembru, 2009[2], bi tweġiba għal dik tal-kumpannija attriċi;

[1] Paġġ. 136 sa 145 tal-proċess
[2] Paġġ. 147 sa 151 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tal-15 ta' Diċembru, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għal tħassir ta' kuntratt minħabba nuqqas ta' ħarsien tal-kundizzjonijiet tiegħu minn waħda mill-partijiet. Il-kumpannija attriċi (aktar 'il quddiem imsejħa "Cenmed") hija d-direttarja ta' art – magħrufa bħala *plot* 266 (aktar 'il quddiem imsejħa "l-art") – li tinsab f'Santa Maria Estate fil-Mellieħa li l-imħarrek kien kiseb taħt titolu ta' sub-enfitewsi li tagħlaq skond il-kundizzjonijiet ta' konċessjoni enfitewtika oriġinali magħmula fl-1969. Fost dawn il-kundizzjonijiet, kien hemm dik li trid li l-art riedet tinbena bħala dar fejn wieħed joqgħod u biex tintuża għal dan l-għan biss[3]. Cenmed tgħid li rriżultalha li l-imħarrek, għalkemm jgħix fl-imsemmi post li nbena fuq l-art, jikri parti minnu u b'hekk qiegħed jikser dik il-kundizzjoni. Hija trid li, minħabba dak il-ksur, hemm lok li jitwaqqa' l-kuntratt ta' sub-enfitewsi u li l-art b'kulma nbena fuqha jintradd lura lilha;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrek laqa' billi qal li l-kundizzjoni li għaliha tirreferi Cenmed tinsab f'kuntratt li ma kienx parti fih u għalhekk ma ntrabatx biha u l-azzjoni attriċi ma tgħoddx fil-konfront tiegħu. Jiċħad ukoll li huwa jaħti għal xi ksur ta' xi kundizzjoni li għaliha ntrabat. U fuq kollox, jgħid li Cenmed ma tistax tressaq l-azzjoni tagħha ladarba hija wkoll naqset mir-rabtiet kuntrattwali tagħha lejn is-sidien tal-art billi naqset li tifforma u żżomm f'kundizzjoni tajba t-toroq li jagħtu aċċess għall-art;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti</u> jiriżulta li b'kuntratt tat-30 ta' Jannar, 1989[4], l-imħarrek kiseb mingħand il-miżżewġin Psaila s-subutli dominju għaż-żmien li kien fadal minn mija u ħamsin (150) sena li bdew jgħaddu minn Novembru tal-

[3] Klawsola 6 tal-kuntratt f'paġ. 11 – 2 tal-proċess
[4] Dok "M1", f'paġġ. 5 – 8 tal-proċess

1963 fuq l-art. Il-kuntratt kien jgħid li għal dik il-konċessjoni kienu jgħoddu l-kundizzjonijiet kollha li jgħoddu għall-konċessjoni oriġinali kif aħjar imfissra fil-kuntratt li bih il-miżżewġin Psaila kisbu l-art huma stess u li l-imħarrek iddikjara li kien jafhom u midħla tagħhom[5]. Il-konċessjoni oriġinali li tissemma hija dik li saret f'kuntratt tal-10 ta' Jannar, 1969, fl-atti tan-Nutar Paul Pulliċino[6], fejn Cenmed kienet is-sub-direttarja li tat l-art bil-kundizzjonijiet hemm imfissra;

Illi l-art inbniet f'xi żmien matul l-1989 u l-1990 meta kienet f'idejn l-imħarrek[7]. L-imħarrek jgħix f'dar f'indirizz ieħor fil-Mellieħa[8], iżda l-Karta tal-Identita' tiegħu turi li hu jinsab reġistrat fil-post mertu tal-każ[9]. Dwar l-imsemmi post kienet inħarġet ukoll liċenza mill-Awtorita' Maltija tat-Turiżmu biex il-post jintuża bħala *holiday furnished premises*[10] għalkemm fiż-żmien tas-smigħ tal-kawża dik il-liċenza kienet sospiża minħabba li kien qiegħed isir xi xogħol strutturali fil-post[11];

Illi f'Novembru tal-2003[12] Cenmed bagħtet ittra lill-imħarrek biex tavżah li jekk kemm-il darba hu kien wieħed mill-utilisti ta' Santa Maria Estate li ma kienx qiegħed iħares skrupolożament il-kundizzjonijiet kollha tal-konċessjoni sub-enfitewtika, kien jista' jirregolarizża l-qagħda tiegħu billi jintlaħaq ftehim magħha biex il-kundizzjonijiet jitneħħew kontra l-ħlas ta' ħmistax-il elf lira Maltija (Lm 15,000) u l-bdil b'kuntratt tal-imsemmija kundizzjonijiet. B'ittra uffiċjali tal-14 ta' April, 2004[13], Cenmed interpellat lill-imħarrek biex tgħarrfu li huwa kien qed jikser waħda mill-kundizzjonijiet ewlenin (Klawsola 4) billi kien qiegħed jinqeda bil-post mhux esklussivament bħala d-dar fejn jgħix. Il-kawża nfetħet f'Marzu tal-2005;

Illi l-<u>kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ</u> iduru l-aktar mal-kwestjoni ta' jekk seħħx tassew ksur tal-

[5] Ara Dok « AM7 », f'paġġ. 47 sa 51 tal-proċess
[6] Dok "M2", f'paġġ. 9 sa 15 tal-proċess
[7] Dok "FB4", f'paġ. 73 tal-proċess
[8] Xhieda tiegħu 5.12.2008 f'paġ. 113 tal-proċess
[9] Dok "FB3", f'paġ. 72 tal-proċess
[10] Dok "MC", f'paġ. 77 tal-proċess
[11] Xhieda ta' Dr. Michael Camilleri 5.11.2007, f'paġġ. 77a – b tal-proċess
[12] Dok "AM8", f'paġ. 52 tal-proċess
[13] Dok "AM9", f'paġ. 54 tal-proċess

kundizzjonijiet u l-effett ta' ksur bħal dak, l-iżjed fil-qafas ta' konċessjoni (sub) enfitewtika;

Illi f'din il-kawża, Cenmed qiegħda torbot it-talbiet tagħha ma' tlieta mill-kundizzjonijiet li kienu jagħmlu mill-ftehim ta' konċessjoni sub-enfitewtika tal-kuntratt ta' Jannar tal-1969. Dawn huma:

(a) il-Klawsola 4 li kienet tgħid "*In order to preserve the amenities and the characteristics of the area, the grantee agrees to develop the said plot as a fully detatched house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate*";

(b) il-Klawsola 6 li kienet tgħid "*Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only*"; u

(ċ) il-Klawsola 11 li kienet tgħid: "*If the grantee or his heirs or assigns be in arrear with the payment of the herein stipulated sub-groundrent for ninety days after same shall have been due and demanded by the Company by judicial letter or if they fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, then in every such case this sub-emphyteutical concession shall be resolved 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 and the terms hereby granted shall absolutely determine but without prejudice to any rights of action which the Company may have arising from this contract or otherwise*";

Illi qabel ma l-Qorti tgħaddi biex tqis it-talbiet attriċi fil-mertu, jeħtieġ li qabel kull ħaġa oħra titqies l-**ewwel eċċezzjoni** tal-imħarrek li trid li huwa ma jistax jitqies li kien marbut mal-kundizzjonijiet tas-subkonċessjoni enfitewtika tal-1969 ladarba hu ma kienx wieħed mill-partijiet li kienu dehru fuq dak il-kuntratt;

Illi din l-eċċezzjoni m'hijiex tajba. Filwaqt li hu minnu li l-imħarrek ma kienx wieħed mill-partijiet fil-kuntratt tal-1969,

hu ma jista' bl-ebda mod iwarrab minn fuqu l-kundizzjonijiet tal-imsemmija sub-konċessjoni. Dan jingħad għaliex sewwasew fil-kuntratt li bih huwa kiseb l-art mingħand il-miżżewġin Psaila huwa ntrabat li jieħu l-art "*bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha tat-titolu tal-venditur ..... u tal-konċessjonijiet enfitewtiċi oriġinali, li l-kompratur* (jiġifieri l-imħarrek innifsu) *jiddikjara li jaf bihom u jobbliga ruħu li jadempihom, in partikolari li jrid jitħallas laudemium fuq dana l-att u fuq kull trasferiment ieħor futuri*". Tant l-imħarrek kien jaf x'inhuma l-kundizzjonijiet u l-patti tal-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali li saħansitra ressaq eċċezzjoni oħra (it-tielet waħda) fejn qiegħed jittanta jwaqqaf l-azzjoni attriċi – li hija waħda mibnija fuq l-inadempiment kuntrattwali – billi min-naħa tiegħu jixli lil Cenmed b'inadempiment min-naħa tagħha skond wieħed mill-patti li jinsab f'dik il-konċessjoni oriġinali;

Illi għalhekk, il-Qorti sejra twarrab l-imsemmija eċċezzjoni għaliex mhix mistħoqqa fil-fatt u lanqas fid-dritt;

Illi l-Qorti sejra tqis ukoll it-**tielet eċċezzjoni tal-imħarrek** li trid li Cenmed ma setgħetx tmexxi 'l quddiem din il-kawża ladarba hija naqset ukoll milli twettaq l-obbligi tagħha lejh. Ifisser din l-eċċezzjoni billi jgħid li Cenmed naqset li tifforma u żżomm f'kundizzjoni tajba t-toroq li jwasslu għall-art tiegħu (Klawsola 3 tal-kuntratt oriġinali);

Illi din l-eċċezzjoni tinbena fuq ir-regola li min jonqos li jwettaq dak li jkun intrabat bih f'kuntratt ma jistax iwaqqa' l-istess kuntratt fuq il-kawżali tal-inadempiment tal-parti l-oħra – *inademplenti non est ademplendum*. Biex dik l-eċċezzjoni tista' tintlaqa' madankollu jeħtieġ li l-eċċipjent juri li tassew seħħ tali inadempiment min-naħa tal-parti attriċi. Matul is-smigħ tal-kawża, l-imħarrek ma ressaq l-ebda prova li turi li sa dak inhar li kiseb l-art, Cenmed ma kinitx wasslet it-triq sa biswit l-istess art. Għall-kuntrarju, tressqu provi[14] li juru li t-toroq fl-inħawi li jwasslu sal-art tal-imħarrek kienu saru fl-1968, jiġifieri mal-għoxrin sena qabel ma kiseb l-art tiegħu. Minbarra dan, mill-kuntratt

[14] Dok "AMB" Affidavit ta' Frances Bergdahl f'paġ. 66 tal-proċess

innifsu li bih l-imħarrek kiseb l-art, joħroġ ċar (fil-parti fejn jissemmew l-irjieħ u tifsir tal-art miksuba) li sa dak inhar diġa' kien hemm triq li tgħaddi mal-faċċata tal-istess art min-naħa tal-punent;

Illi b'żieda ma' dan, jiżdied jingħad li l-imħarrek ma wera bl-ebda mod jekk kemm-il darba huwa kienx talab lil Cenmed biex twettaq din il-kundizzjoni jew jekk kienx ħa passi oħrajn biex dak l-allegat nuqqas ta' twettiq jara li jseħħ. Il-fatt waħdu li l-imħarrek isemmi li kien hemm xi proċeduri ġudizzjarji dwar iż-żamma tat-toroq fil-qasam kollu ta' "Santa Maria Estate" u li fihom Cenmed kienet parti, ma jwassalx għal prova xierqa u ta' min joqgħod fuqha li, fil-każ konkret u fir-rigward tal-imħarrek, Cenmed kienet tassw naqset milli twettaq dak li kienet marbuta bih fil-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika tal-1969;

Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti m'hijiex sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-imħarrek, għaliex ma toħroġx mill-fatti;

Illi **dwar il-pretensjonijiet ta' Cenmed fil-mertu** jrid jingħad li l-istess kumpannija tixli lill-imħarrek b'nuqqas marbut mal-użu li qiegħed isir jew iħalli jsir mill-bini mtella' fuq l-art. Hija tgħid li l-imħarrek mhux biss mhux qiegħed jinqeda bl-imsemmi bini bħala d-dar fejn jgħix hu, imma talli dan il-bini qiegħed jikrih għal attivita' turistika. Hija tgħid li dan il-fatt joħroġ mill-provi mressqa b'mod partikolari bil-fatt li l-imħarrek igawdi minn liċenza maħruġa mill-Awtorita kompetenti li tqis il-bini bħala "*superior holiday furnished premises*", u li l-imħarrek innifsu stqarr li huwa jikri l-imsemmi post kemm lil Maltin u kif ukoll lil barranin, u kemm b'kirjiet twal u kif ukoll b'kirjiet qosra[15]. Iżżid tgħid li dan il-fatt waħdu jissarraf fi bdil tal-użu minn dak li kien miftiehem fil-kuntratt;

Illi b'mod partikolari, Cenmed tissottometti li dak l-użu ma jista' bl-ebda mod jitqies bħala "użu privat", l-aktar meta wieħed iqis li l-imħarrek qiegħed jikri l-post bi qligħ u mhux biex jagħti kenn jew saqaf bla ħlas fuq ras min idaħħal jgħix fih. Hija tagħraf ukoll li jaqa' fuqha l-piż li tipprova li

[15] Xhieda tiegħu 5.12.2008, f'paġġ. 113, 118 u 119 tal-proċess

dak li tallega fir-rigward tal-imħarrek hekk ġara tassew. Tgħid li dan id-dmir wettqitu bil provi msemmija aktar qabel;

Illi jidher ċar li l-għan ewlieni ta' Cenmed huwa dak li ttemm il-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula favur l-imħarrek. Dan billi ssejjes l-azzjoni tagħha fuq il-patt kommissorju espress. Hija tara tali patt fil-Klawsola 11 tal-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali tal-1969. Illi huwa ta' siwi li ma bħalu li azzjoni ta' tħassir ta' konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika tissejjes fuq patt kommissorju espress, għaliex huwa prinċipju li ilu miżmum li, għall-kuntratt ta' enfitewsi, ma jgħoddx il-patt kommissorju taċitu[16] u lanqas id-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi Ċivili li b'rieda tal-liġi normalment jgħoddu in ġenerali għall-kuntratti sinallagmatiċi l-oħrajn[17];

Illi, fil-fehma tal-Qorti, qari tajjeb tal-imsemmija klawsola ħdax (11) juri li dik tassew tikkostitwixxi patt kommissorju espress u, minbarra dan, huwa wieħed mill-patti u kundizzjonijiet li l-imħarrek intrabat bih ukoll meta kiseb l-art bil-patti u l-kundizzjonijiet ta' qabel ukoll;

Illi ladarba dan huwa hekk, il-Qorti trid tara jekk kemm-il darba huwiex minnu li l-imħarrek kiser xi rabta kuntrattwali li ġġib magħha l-effett tal-ħall tal-kuntratt. F'dan ir-rigward tajjeb li jingħad li biex inissel raġuni tajba li tħassar il-kuntratt, l-inadempiment irid ikun wieħed li jolqot kundizzjoni essenzjali tal-ftehim fin-natura tiegħu. Cenmed tqis li l-ksur li hija tixli bih lill-imħarrek kien wieħed essenzjali għaliex il-ħsieb wara l-kunċett kollu tal-binjiet li kellhom isiru f'"Santa Maria Estate" kien dak li joħloq ambjent ta' residenzi privati b'karatteristiċi ambjentali u arkitettoniċi partikolari. Saħansitra kien hemm żmien (matul is-snin sittin tas-seklu li għadda) fejn id-dħul għall-Estate kien imħolli biss għal dawk li joqogħdu hemm u kien hemm grada li kienet tingħalaq b'raġel għassa magħha l-ħin kollu;

[16] Ara App. Ċiv. **23.11.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Cole et vs Grixti*** (Kollez. Vol : **XLVI.i.515**)
[17] App. Ċiv. **25.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Id-Direttur tal-Artijiet vs Grand Hotel Excelsior Limited*** u aktar riċenti App. Ċiv. **29.1.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs Luggi Fernand Gislenus Faut et***

Illi ma hemm l-ebda dubju u ma tressqet l-ebda prova li l-imħarrek bena jew tella' fuq l-art xi benefikati li ma jaqblux mal-iskema ġenerali maħsuba għall-binjiet f'dawk l-inħawi. Cenmed innifisha ma tgħidx li l-bini mtella' mhuwiex konformi ma' dak li kien marbut bih l-imħarrek fil-kuntratt tiegħu u f'dawk li għalihom jirreferi. L-ilment ta' Cenmed jintrabat mal-użu li tgħid li qiegħed isir mill-imsemmi post. Fis-sewwa, Cenmed ma ressqet l-ebda prova li mill-post qiegħed isir użu ieħor ħlief wieħed ta' residenza: l-ilment ta' Cenmed jintrabat mal-għamla ta' residenza (kirjiet) li l-imħarrek jippermetti li ssir fil-post. Cenmed tqis li dawn il-kirjiet huma bi ksur tal-klawsola sitta (6) tal-kuntratt ta' konċessjoni oriġinali. Kif ingħad qabel, hija torbot din il-fehma tagħha mal-fatt li l-imħarrek kiseb u għal xi snin żamm fis-seħħ liċenza ta' "*holiday furnished premises*" fuq il-post;

Illi min-naħa tiegħu, l-imħarrek jisħaq li l-ebda kundizzjoni tal-ftehim (la dak oriġinali u lanqas dak li hu kien parti fih) ma tgħid li l-post mibni fuq l-art ma setax jinkera. Jisħaq li l-kirjiet li huwa jagħmel dejjem isiru fuq bażi privata bħala dar fejn wieħed jgħix u jinsisti li qatt ma jħalli li l-post jintuża bħala wieħed li fih isiru attivitajiet jew funzjonijiet kummerċjali. Fuq kollox, iqis li l-argumenti mressqa minn Cenmed dwar "użu privat" huma tfettiq bla ebda siwi, għaliex jibqa' l-fatt li l-użu li huwa dejjem għamel mill-post minnu mibni fuq l-art kien wieħed li jaqa' fil-ħsieb tal-klawsola numru sitta (6) tal-kuntratt tal-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali;

Illi t-tifsir ta' din l-istess klawsola irid isir bi tħaddim tar-regoli li bir-rieda tal-liġi nnifisha jgħinu kif wieħed jifhem u jinterpreta l-klawsoli tal-ftehim[18]. Fost dawn ir-regoli hemm dik li trid li l-kliem f'konvenzjoni jingħata s-sens li għandu skond l-użu fiż-żmien tal-kuntratt u jekk ikun ċar m'hemmx lok għal interpretazzjoni[19]. Il-fehma tal-partijiet tgħodd biss meta s-sens tal-kelma ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-kontraenti[20]. Għalhekk, kliem

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

li jista' jfisser ħaġa jew oħra għandu jinftiehem fis-sens li l-iżjed jaqbel mal-oġġett tal-kuntratt[21], b'mod li l-klawsoli f'kuntratt jitfissru l-waħda bl-oħra, billi lil kull klawsola jingħata s-sens li jidher mill-att kollu[22]. Fl-aħħarnett, tajjeb li wieħed isemmi wkoll li fejn jibqa' d-dubju, il-konvenzjoni titfisser kontra dak li favur tiegħu saret l-obbligazzjoni u favur tal-parti li tkun intrabtet biha[23];

Illi t-tifsira mogħtija lill-Klawsola sitta (6) tal-kuntratt tal-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali, u b'mod partikolari t-tifsira mogħtija lill-frażi "*for private residential purposes*" li tagħmel minnha ma jidhirx li hija dik lessikali u litterali li Cenmed tipprospetta fis-sottomissjonijiet tagħha[24]. Xieraq li din il-Qorti tislet tifsira mogħtija sewwasew dwar dik il-klawsola minn din il-Qorti (diversament presjeduta) f'kawża li tixbah ħafna lill-każ tal-lum: "*.... is-soċjeta' attriċi qiegħda tifhem dan il-patt bħallikieku l-konvenut huwa marbut jinqeda bil-fond bħala 'r-residenza ordinarja' tiegħu biss. Il-patt iżda ma jfissirx hekk: il-fond ikun qiegħed jintuża 'for private residential purposes' ukoll jekk min ikun joqgħod fih ma jkunx id-direttarju* (l-utilista) *stess. Lanqas ma hemm xi rabta li l-fond jintuża bħala residenza 'ordinarja' iżda biss bħala residenza 'privata'. Il-kelma 'privata' tfisser biss illi min ikun joqgħod fil-post ma jistax idaħħal biex joqgħod miegħu fil-fond lil ħaddieħor bi ħlas, bħal fil-każ e.g. ta' guest house jew ta' min jospita studenti barranin bi ħlas, iżda r-residenza ma tkunx inqas 'privata' jekk min ikun joqgħod fil-post ikun kerrej, kemm jekk il-kirja tkun għal żmien twil u kemm jekk tkun għal żmien qasir*"[25];

Illi fil-każ tal-lum, hemm iċ-ċirkostani li l-imħarrek ma jgħixx fil-post u wkoll li dwar il-post kien hemm liċenza mill-Awtorita' Maltija għat-Turiżmu bħala post għall-btajjel. Fil-fehma tal-Qorti, madankollu, ma jidhirx li dawn iċ-ċirkostanzi jaħbtu difrejhom mal-Klawsola sitta (6) fuq imsemmija kif għandha tkun mifhuma u mfissra. Huwa minnu wkoll li l-argument tal-imħarrek li, għal bosta snin,

---

[21] Art. 1005 tal-Kap 16
[22] Art. 1008 tal-Kap 16
[23] Art. 1009 tal-Kap 16
[24] Par. 6 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħha, f'paġġ. 139 sa 141 tal-proċess
[25] P.A. GCD **29.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs John Mary Camilleri*** (appellata)

Cenmed baqgħet tirċievi l-ħlas taċ-ċens m'huwiex raġuni tajba biex wieħed jgħid li Cenmed għalqet għajnejha għal xi ksur li seta' sar min-naħa tiegħu. Iżda hemm imbagħad ċirkostanza oħra li din il-Qorti tqisha ta' siwi kbir fis-soluzzjoni tal-kwestjoni. Din iċ-ċirkostanza, li ħarġet waqt il-kontro-eżami ta' Frances Bergedahl[26] (rappreżentanta ta' Cenmed), hija fis-sens li Cenmed daħlet fi ftehim (kontra korrispettiv sostanzjali miftiehem) ma' wħud mill-utilisti ta' porzjonijiet art fis-"Santa Maria Estate" biex jippermettulhom jinqdew bil-ġid tagħhom ukoll għal raġunijiet ta' kera. Dan juri li Cenmed innifisha ma baqgħetx tqis aktar bħala sagrosant l-użu tal-postijiet bħala r-residenza tas-sidien infushom. Fil-fehma tal-Qorti, din l-imġiba tfisser biss li l-klawsola li dwarha Cenmed tibni l-każ preżenti lanqas minn Cenmed innifisha ma baqgħet titqies bħala kundizzjoni essenzjali li l-ksur tagħha jwassal għar-riżoluzzjoni tal-konċessjoni sub-enfitewtika li tkun[27];

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li ma jeżistux il-kundizzjonijiet biex tordna l-ħall tal-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula favur l-imħarrek u b'hekk lanqas sejra tilqa' t-talbiet attriċi;

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

Tiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-imħarrek għaliex m'humiex mistħoqqa fil-fatt u lanqas fil-liġi;

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni u konsegwentement **tiċħad it-talbiet attriċi** billi ma jirriżultax li l-imħarrek kiser il-kundizzjonijiet miftehma fil-konċessjoni sub-enfitewtika magħmula lilu dwar plot mitejn u sitta u sittin (266), Triq iż-Żebbuġ, Santa Maria Estate, Mellieħa;

Tordna li l-kumpannija attriċi **tħallas l-ispejjeż** tal-kawża ħlief dawk marbutin mal-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet, li għandhom jitħallsu mill-imħarrek.

---

[26] Paġġ. 127 – 8 u 130 – 1tal-proċess

[27] Ara, f'dan ir-rigward, P.A. JZM **29.9.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Albert Mizzi noe vs Silvio Borġ et*** (mhix appellata)

Moqrija

< Sentenza Finali >

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