



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 165/2002/1

**Lorenza Spiteri, armla minn Gerald, flimkien ma'
uliedha Joseph, Noel, John u Rita, ilkoll ahwa Spiteri**

Vs

**George Debono flimkien ma' martu Lucia Debono
ghal kull interess li jista' jkollha**

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fil-11 ta' Frar, 2002, li in forza taghha, wara li ppremettew illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond bl-isem "*St. Rita*" li jinsab fi *Triq Karm Sammut, Birkirkara*, liema fond jinsab fil-kantuniera bejn zewg toroq:

lppremettew illi dan il-fond huwa sovrastanti zewg (2) '*garages*' proprjeta' tal-konvenuti;

Ippremettew illi wiehed minn dawn iz-zewg (2) 'garages', u *cioe'* l-'garage' li jgib in-numru wiehed (1) mhux ufficcjali fi *Triq il-Laqxija*, go triq gdida illi tizbokka fi *Triq Karm Sammut, Birkirkara*, kien inbiegh minn *Gerald Spiteri*, ir-ragel tal-attrici *Lorenza Spiteri* u missier l-atturi l-ohra *Joseph, Noel, John* u *Rita*, ahwa *Spiteri*, lill-konvenuti permezz ta' kuntratt pubbliku tas-6 ta' Jannar, 1986 in atti *Nutar Dottor Marthese Felice* (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A');

Ippremettew illi wahda mill-kundizzjonijiet tal-bejgh kienet illi l-konvenut kompratur obbliga ruhu "li juza l-imsemmi 'garage' bhala wiehed privat ghal karozzi biss" (vide Dok 'A').

Ippremettew illi l-konvenut fannad taht l-imsemmi 'garage', bena saqaf u b'hekk ghamel kamra illi qed tintuza bhala kamra tal-hasil u l-'garage' sottostanti qieghed juzah bhala 'store' sabiex jahzen go fih hwejjeg, 'household goods' u affarijiet simili u mhux qieghed juzah bhala "garage privat ghal karozzi biss" skond il-kuntratt.

Ippremettew illi in forza ta' kuntratt pubbliku tat-8 t'April, 1987 in atti *Nutar Dottor Maurice Gambin*, il-fuq imsemmi *Gerald Spiteri* kien biegh il-'garage' kontigwu ghal 'garage' fuq imsemmi, u *cioe'* l-'garage' mhux ufficcjalmment maghruf bin-numru tnejn (2) li jinsab fi *Triq il-Laqxija* go triq gdida bla isem li taghti ghal *Victory Street, Birkirkara*, lil certu *Paul Camilleri*, u dan bil-kundizzjoni espressa illi "dan il-'garage' se jintuza biss bhala 'store'".

Ippremettew illi sussegwentement l-imsemmi *Paul Camilleri* biegh dan il-'garage' lill-konvenut.

Ippremettew illi l-konvenut fannad taht l-imsemmi 'garage', bena saqaf u b'hekk ghamel kamra illi qed tintuza bhala kamra tas-sodda u l-'garage' sottostanti ghaqqdu mal-'garage' bin-numru wiehed (1) fuq imsemmi b'mod ukoll illi ghalaq il-bieb tal-'garage' fuq il-faccata u minflok fetah tieqa, u b'hekk mhux biss ivvjola l-kundizzjonijiet tal-kuntratt izda anke kkawza danni lill-atturi konsistenti wkoll

fid-deprezzament tal-valur tal-bini tagħhom *stante* illi bil-holqien ta' ambjenti residenzjali sottostanti l-fond proprjeta' tal-atturi l-istess fond prattikament, għall-finijiet u l-effetti kollha, irrendih '*maisonette*' minflok '*terraced house*' kif kien qabel, xi haga illi l-kondizzjonijiet kontrattwali fuq imsemmi imposti mill-awtur tal-attur kienu intizi li jeliminaw.

Ippremettew illi għaldaqstant il-konvenuti, bix-xogholijiet minnhom eżegwiti, kif fuq deskritti, kisru u ivvjolaw il-kundizzjonijiet espressi imposti fil-kuntratt ta' bejgh taz-zewg (2) '*garages*' in kwistjoni.

Ippremettew illi għalkemm gew interpellati diversi drabi anke permezz ta' ittra interpellatorja datata l-11 t'Ottubru, 2001 (*vide* Dok. 'C') u permezz ta' ittra ufficcjali datata ta' 19 Dicembru, 2001 sabiex jezegwixxu x-xogholijiet mehtiega sabiex jottemperaw ruhhom mal-kundizzjonijiet kuntrattwali, il-konvenuti baqghu inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbu lill-konvenuti jghidu għaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Prevoja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-konvenuti ivvjolaw il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratti ta' komprovendita fuq imsemmija;
2. Tordna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat min din l-Onorabbli Qorti, jagħmlu dawk ix-xogholijiet mehtiega sabiex jirripristinaw il-'*garages*' '*de quo*' għall-istat illi kienu fihom qabel u dan *ai termini* tal-kondizzjonijiet kuntrattwali fuq imsemmija;
3. Tawtorizza lill-atturi sabiex, f'kaz illi l-konvenuti jonqsu milli jottemperaw ruhhom mal-ordni lilhom moghtija minn din l-Onorabbli Qorti, jezegwixxu huma stess l-imsemmija xogholijiet taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

Kopja Informali ta' Sentenza

4. Tiddikjara illi bl-agir illegali u abbuziv taghhom il-konvenuti arrekaw danni lill-atturi.

5. Tillikwida dik is-somma illi l-konvenuti ghandhom ihallsu lill-atturi in linea ta' danni okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi; u

6. Tikkundanna lill-konvenuti biex ihallsu lill-atturi dik is-somma kif likwidata.

Bl-ispejjez kollha komprizi dawk tal-ittra interpellatorja tal-11 t'Ottubru, 2001 u tal-ittra ufficjali tal-19 ta' Dicembru, 2001 kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi;

1. Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-konvenuti ma vjola ebda kundizzjoni imposta fil-kuntratti li permezz taghhom huma kienu akkwistaw il-garaxxijiet in kwistjoni kif ser jirrizulta mill-provi.

2. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Il-konvenut f'din il-kawza xtara zewg *garages* f'*Birkirkara*, specificatament fi *Triq il-Laxija*, gia triq gdida bla isem li taghti ghal *Victory Street*. L-ewwel *garage* xtrah direttament minghand l-awtur tal-atturi, certu *Gerald Spiteri*, b'kuntratt fl-atti tan-*Nutar Dottor Marthese Felice* tas-6 ta' Jannar, 1986; fuq dan il-kuntratt, il-kompratur

konvenut obbliga ruhu li juza l-imsemmi *garage* “*bhala wiehed privat ghal karozzi biss*”. It-tieni *garage*, il-konvenut xtrah minghand *Paul Camilleri*, li *a sua volta* kien xtrah minghand l-istess *Gerald Spiteri* b’kuntratt fl-atti tan-*Nutar Dottor Maurice Gambin* tat-8 ta’ April, 1987; f’dan il-kuntratt gie potwit li dan il-*garage* “*ser jintuza biss bhala store*”.

Wara xi zmien, il-konvenut iddecieda li jaghmel xi alterazzjonijiet strutturali f’dawn il-*garages*. Peress li dawn il-*garages* ma kienux fl-istess livell, hu qala’ l-art tal-*garage* li kien f’livell ghola, u haffer madwar erba’ filati biex nizzel l-art ta’ dak il-*garage* ghal livell tal-*garage* l-iehor, li kien adjacenti tieghu. Il-konvenut, umbaghad, niffed iz-zewg *garages* billi waqqa’ l-hajt divizorju li kien jifridhom u kkonverta z-zewg *garages* f’*garage* wiehed kbir. *Inoltre*, ghalaq il-bieb ta’ wiehed mill-*garages* u fetah tieqa, b’mod li dan il-*garage* il-kbir zamm access wiehed, bl-access l-iehor jigi konvertit f’tieqa. Il-konvenut ukoll ghamel access mid-dar tieghu ghal gol *garage* il-kbir, b’mod li dan il-*garage* ha forma ta’ *semi-basement*. Il-konvenut jghid li qabel ma niffed iz-zewg *garages*, hu kien juza l-ewwel *garage* ghal karozzi, u t-tieni *garage* bhala mahzen, u, wara li niffed, kabbar l-ispazju disponibbli, *pero*, xorta wahda baqa’ juza l-ambjent bhala *garage* ghal karozzi u bhala *store*. Il-konvenut ghandu negozju ta’ hwejjeg u *household goods*, li jbiegh kemm bil-grossa, kif ukoll bl-imnut minn hanut gestit minnu, u f’dan il-mahzen huwa jpoggi l-*stock* li jkollu sa kemm jehodha fil-hanut jew ibieghha bil-grossa.

Peress li l-livell tat-tieni *garage* li akkwista gie imnizzel b’erba’ filati, il-konvenut ikkonverta l-parti ta’ fuq tieghu f’ambjent residenzjali, u niffidha mad-dar tieghu. Fi kliem iehor, meta l-konvenut baxxa l-art tat-tieni *garage*, bejn is-saqaf tal-*garage* u l-art il-gdida, ghamel saqaf gdid u hareg minn dak l-ispazju kcina u *living area* li saru parti mid-dar tar-residenza tal-konvenut. Kien il-bieb ta’ dan it-tieni *garage* li l-konvenut ghalaq, peress li bit-thaffir li ghamel, l-art il-gdida ta’ dan il-*garage* giet taht il-livell tat-triq; l-access ghal dan il-*garage* sar mill-ewwel *garage* li akkwista, li hu nifed mat-tieni wiehed.

L-atturi jilmentaw li l-konvenut qed juza parti mill-*garage* bhala mahzen kummercjali, izda dan l-ilment mhux gustifikat ghax bhala fatt, it-tieni *garage* akkwistat mill-konvenut kellu jservi bhala “*store*”, u ma saret ebda distinzjoni bejn *store* domestiku jew *store* kummercjali, u la fil-kuntratt ma giex specifikat ghal liema skop il-*garage* kellu jservi ta' *store*, ma jistax jinghad li l-uzu tieghu bhala *store* kummercjali qed jivvjola l-kundizzjoni tal-kuntratt.

Gie ilmentat ukoll li meta l-konvenut niffed iz-zewg *garages*, id-demarkazzjoni stretta bejn *garage* ghal karoZZi u *garage* ghal *store* ma baqghetx cara, b'mod li l-konvenut qieghed ukoll jahzen xi affarijiet fl-ewwel *garage* li kien xtara. Il-*garage* il-kbir li fforma l-konvenut, qed jinghad, ghadu jintuza bhala *garage* ghall-karoZZi u bhala *store*, izda peress li issa z-zewg garaxxijiet saru bini wiehed, l-*stock* gieli qed jitpogga wkoll f'parti mill-ewwel *garage* intenzjonat ghal karoZZa. Fi kliem iehor, il-konvenut m'ghadux juza l-ewwel *garage* esklussivament ghal karoZZi, u t-tieni *garage* esklussivament bhala *store*, izda qed juza z-zewg *garages*, issa fond wiehed, konfuzjonalment bhala *garage* u *store*.

Dan ifisser illi, sa hawn, il-konvenut jista' jkun li jista' jitqies li, teknikament, qed jikser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt, izda, din il-Qorti ma thoss li l-agir tal-konvenut huwa agir hekk abbuzziv li jimmerita s-sanzjoni tar-remozzjoni ta' dak li sar. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza “Camilleri vs Glenville noe”, deciza fit-28 ta' April, 2003, “*Mhux kull pretest, anke l-aktar wiehed minimali, ghandu jservi biex jitwaqghu kuntratti jew iservu ta' opportunita' lis-sid biex jirrexxendi ftehim meta fil-verita' ma tezistix dik is-serjeta' tali li kapaci torbot u tallacja kull nuqqas zghir u insinifikanti mal-fatt ta' l-inadempjenza*”.

F'dan il-kaz, il-konvenut qed juza l-garaxxijiet bhala mahzen u *garage* ghal karoZZa, u bil-fatt li, ghal kumditat tieghu, il-konvenut zviluppa l-ambjenti biex ikollu aktar spazju u arja kbira, b'mod li ntilfet id-demarkazzjoni bejn iz-zewg fondi, ma jistax jinghad li l-uzu tal-fondi tbiddel. Tajjeb li jigi enfazizzat li hawnhekk il-konvenut huwa l-

proprietarju taz-zewg fondi, u mhux semplici inkwilin, u *kwindi* ghandu jkollu aktar flessibilita' biex jirringa u jizviluppa l-proprjeta' tieghu. Veru li l-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-akkwist iridu jigu rispettati, *pero'*, dawn iridu jigu rispettati fis-sostanza taghhom, u jekk, fl-assjem, dawk il-kundizzjonijiet ikunu qed jigu rispettati, m'ghandux jinqala kaz fuq xi nuqqas li, bazikament, ma jnaqqas l-osservanza ta' dawk il-kundizzjonijiet.

L-atturi jilmentaw ukoll li parti mill-*garage* li kellu jservi bhala *'raff'* gie zviluppat bhala parti mid-dar stess tal-konvenut u dan ghal skopijiet residenzjali. Il-parti t'isfel tal-*garage* baqa' jintuza bhala mahzen/*garage* ghal karoza, izda l-parti ta' fuq giet konvertita f'*living area*, u giet annessa mad-dar. Dan, qed jigi allegat, huwa ksur tal-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt ta' vendita, ghax ebda kuntratt ma jippermetti l-uzu ta' *garage* ghal abitazzjoni.

Din il-Qorti hasbet fit-tul fuq din il-materja, u tistqarr li ma kienetx facli ghall-Qorti li tasal ghal xi forma ta' konkluzzjoni. Bhala gwida, l-Qorti irreferit ghall-gurisprudenza nostrali f'*kazijiet ta' zgumbrament minn fond lokat minhabba bdil fid-destinazzjoni*, u dan biex jigi apprezzat kif il-Qorti taghna jqiesu bdil ta' destinazzjoni, u dan peress illi dak li qed jigi allegat mill-atturi, jikwivali, fil-fatt, ghal bdil ta' destinazzjoni patwit.

Fil-kawza "Caruana vs Cauchi", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta' Dicembru, 1968, intqal, fil-kuntest suriferit, illi "*mhux bizzzejjed kwalunkwe abbuz tal-haga mikrija, jew kwalunkwe tibdil ta' destinazzjoni tal-fond, biex jiggustiffika l-applikazzjoni ta' sanzjoni hekk gravi kontra l-inkwilin, imma jridu jirrikorru fatti u cirkustanzi ta' certa gravita' u importanza*". Izda, ghalkemm hu minnu li uzu divers li jsir anke min parti biss min fond igib tibdil tad-destinazzjoni tieghu (ara "Spiteri Debono vs Borg", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-20 ta' Ottubru, 2003), fil-kawza "Grech vs Debono", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-28 ta' Dicembru, 2001, kien intqal li dak li jrid jigi pruvat huwa "*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" (sottolinear, f'kull kaz, ta' din il-Qorti). Intqal ukoll f'kawza ohra, li l-uzu ta' kamra f'dar min fejn l-inkwilin kien jaghti privatijiet lil studenti bi hlas, ma biddilx id-destinazzjoni tad-dar li kienet u baqghet dar ta' abitazzjoni; lanqas l-uzu ta' xi kamra f'dar bhala mahzen ma jikkonverti dik id-dar f'hanut ghal fini ta' zgumbrament. Wiehed irid jikkunsidra l-bini shieh, u l-uzu ta' parti mill-bini ghal skop differenti minn dak intenzjonat, la darba, fil-parti principali tieghu, il-bini baqa' jservi l-iskop predestinat tieghu, ma jwassalx ghas-sanzjoni ta' ksur ta' kundizzjoni li tolqot l-uzu ta' dak il-bini.

Fil-kuntest ta' dawn il-principji, applikati ghal kaz in ezami, il-Qorti ma tarax li, f'dan il-kaz, kien hemm xi kambjament fil-parti principali tal-*garage*. Dan il-*garage*, u dak ta' gembu, kienu u ghandhom jintuzaw bhala *garage* ta' karozza u mahzen, u l-fatt li l-parti ta' fuq tal-*garage* qed tintuza bhala parti mil-*living quarters* tal-konvenut, ma jfissirx li l-uzu principali tal-fond inbidel.

Din il-Qorti hadet spunt ukoll minn dak li qalet l-attrici *Lorenza Spiteri* dwar l-iskop tar-restrizzjonijiet imposti minn zewgha fuq l-uzu tal-garaxxijiet. Hi qalet li zewgha "*ma riedx illi f'dan il-kumplex ta' garages issir xi attivita' kummercjali jew industrijali illi b'xi mod tikkawza storbu jew xi inkonvenjent*". Din il-Qorti tifhem u tapprezza dan il-hsieb u tikkondividi l-interess tal-venditur li ma jkollux "*xi attivita' kummercjali jew industrijali*" hdejn biebu. Hawnhekk, *pero'*, m'ghanhiex uzu tal-garaxxijiet ghal skopijiet kummercjali jew industrijali, imma konversjoni ta' parti mill-*garage* (parti mill-arja tieghu) f'*extension* tar-residenza tal-konvenut, u dan l-uzu, allura, ma jinvjolax l-iskop li ghalih dahlet ir-restrizzjoni dwar l-uzu.

Kwindi, fic-cirkustanzi partikolari, din il-Qorti ma tistax tqies li l-konvenuti vvjolak il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratti ta' komprovendita', u la darba l-premessa principali tat-talbiet attrici ma tirrizultax, it-talbiet attrici ma jistghux jigu milqugha.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghalhekk, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza, billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez tal-kawza, minhabba n-novilta' tal-kaz, jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----