MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-10 ta' Mejju, 2007

Appell Civili Numru. 165/2002/1

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

v.

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

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-7 ta' Lulju 2004. L-atturi qed jallegaw bazikament illi l-konvenut kiser kundizzjoni f'zewg kuntratti ta' komprovendita riferribbli ghal zewg *garages* sottostanti r-residenza taghhom. Ghal ragunijiet li ser jigu spjegati aktar 'l quddiem, din il-Qorti hi tal-fehma li ghandha tirriproduci fl-intier taghha s-sentenza appellata. Din is-sentenza tghid hekk:

"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;

"Ippremettew 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 ufficcjalment 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 taghhom *stante* illi bil-holqien ta’ ambjenti residenzjali sottostanti l-fond proprjeta’ tal-atturi l-istess fond prattikament, ghall-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 ghaldaqstant il-konvenuti, bix-xogholijiet minnhom ezegwiti, kif fuq deskritti, kisru u ivvjolaw il-kundizzjonijiet espressi imposti fil-kuntratt ta’ bejgh taz-zewg (2) *‘garages’* in kwistjoni;

“Ippremettew illi ghalkemm 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 ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

“Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Prevja 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, jaghmlu dawk ix-xogholijiet mehtiega sabiex jirripristinaw il-*'garages' 'de quo'* ghall-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 jotemperaw ruhhom mal-ordni lilhom moghtija minn din l-Onorabbli Qorti, jezegwixxu huma stess l-imsemmija xogholijiet taht id-direzzjoni ta' periti nominandi;

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 vvjolaw 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,* specifikatament 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 pattwit 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 bl-ingrossa, 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 niffed 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 abbuziv 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 jitwaqqghu 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 kumdita` 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-proprjetarju taz-zewg fondi, u mhux semplici inkwilin, u *kwindi* ghandu jkollu aktar flessibilita` biex jirranga 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 jnaqqasx 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 karozza, 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-Qrati taghna jqiesu bdil ta’ destinazzjoni, u dan peress illi dak li qed jigi allegat mill-atturi, jikwivali, fil-fatt, ghal bdil ta’ destinazzjoni pattwit.

“Fil-kawza “Caruana vs Cauchi”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-6 ta’ Dicembru, 1968, intqal, fil-kuntest suriferit, illi *“mhux bizzejjed 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 minn 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-kumpless ta' garages issir xi attivita` kummercjali jew industrijali illi b'xi mod tikkawza storbju 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 vvjolaw 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.

"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."

<u>L-appell</u>

2. Minn din is-sentenza appellaw l-atturi permezz ta' rikors presentat fis-27 ta' Lulju 2004. L-appell gie trattat quddiem din il-Qorti fl-udjenza tal-21 ta' Marzu 2007, minn liema data thalla ghas-sentenza.

3. L-aggravji tal-appellanti, mifruxa fuq disa' paragrafi (enumerati minn 7 sa 15) li din il-Qorti ezaminat bir-reqqa, jistghu bazikament jigu migbura f'aggravju wiehed u cioe` li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta meta rriteniet li l-konvenut ma kienx kiser il-kundizzjonijiet imposti fiz-zewg kuntratti in kwistjoni. L-appellanti jillanjaw li tant dan huwa car – cioe` li inkisru dawn il-kundizzjonijiet – illi addirittura l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha qalet "teknikament" kien hemm dana l-ksur, izda fl-istess nifs qalet li dan l-agir ma kienx hekk "abbuziv li jimmerita s-sanzjoni ta' dak li sar."

Jishqu li l-kaz ***Camilleri v. Glanville***, citat mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kien jirrigwarda "relazzjonijiet guridici…ben distinti minn dawk bejn il-kontendenti fil-kawza odjerna", u li ghalhekk dak li ntqal f'dik is-sentenza ma kienx jaghmel ghall-kaz odjern. Anqas ma kienet tapplika, skond l-appellanti, il-gurisprudenza f'kazijiet ta' zgumbrament minn fond lokat minhabba bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Skond l-appellanti ir-regola li kellha tigi applikata hawnhekk kienet wahda u semplici, u cioe` li *pacta sunt servanda*, u li l-kuntratti ghandhom jigu ezegwiti in buona fede. Ghalhekk l-appellanti jghidu li t-talbiet taghhom kellhom jigu akkolti mill-ewwel Qorti, inkluza t-talba ghal-likwidazzjoni tad-danni, liema likwidazzjoni setghet issir *arbitrio boni viri*.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

4. Din il-Qorti rriproduciet fl-inter taghha s-sentenza appellata mhux biss ghax fiha hemm riprodotti l-premessi u t-talbiet attici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u riassunt tal-fatti li dwaru ma jistax jinghad li hemm xi kontestazzjoni, izda principalment irriproducietha fl-interezza taghha ghax hija taqbel perfettament mad-decizjoni ta' dik il-Qorti kif ukoll mal-motivazzjonijiet li wassluha biex tichad it-talbiet attrici. Jibda biex jinghad li t-tieni sas-sitt talbiet attrici jiddependu kollha u jsegwu mill-ewwel talba attrici, u cioe` mit-talba ghad-dikjarazzjoni "illi l-konvenuti ivvjolaw il-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratti ta' komprovendita" tas-6 ta' Jannar 1986 u 8 ta' April 1987 – u senjatament il-kundizzjoni li "Il-kumpratur jobbliga ruhu li juza l-imsemmi garage bhala wiehed privat ghal karozzi biss"[1] u l-kundizzjoni l-ohra li "Dana l-garage ser jintuza biss bhala store"[2]; fis-sens li jekk tigi michuda l-ewwel talba, ma jkunx hemm lok li wiehed jikkunsidra t-talbiet l-ohra.

5. Issa, huwa veru kif josservaw l-appellanti, li principju regolatur tal-kuntratti huwa dak ta' *pacta sunt servanda*; pero` hemm principju oghla u superjuri ghal dan, u li huwa applikabbli kull fejn ikun hemm bzonn ta' interpretazzjoni fl-applikazzjoni tal-ligi ghal cirkostanzi partikolari, u dan hu

[1] Fol. 6 tal-atti.
[2] Fol. 11 tal-atti.

li *in omnibus quidem, maxime tamen in iure, aequitas spectanda sit*. Fil-kaz in dizamina ma hemmx dubbju li, galadarba l-appellat gie fil-pussess (bhala sid) ta' zewg *garages* adjacenti, ma kien hemm xejn xi jzommu milli dawn iz-zewg *garages* iniffidhom u jaghmilhom wiehed – u hawn hu proprju fejn tidhol il-kwistjoni tal-interpretazzjoni taz-zewg kundizzjonijiet. F'dawn ic-cirkostanzi, fil-fehma kunsidrata ta' din il-Qorti, dak li wiehed irid jara huwa jekk fis-sustanza z-zewg kundizzjonijiet hux qed jigu osservati. Kif gustament irrimarkata l-ewwel Qorti, l-iskop ta' dawn iz-zewg kundizzjonijiet, meta gew imposti, kien li l-*garages* ma jigux utilizzati jew zviluppati ghal xi attivita` kummercjali jew industrijali li b'xi mod tikkawza storbju jew inkonvenjent ghall-abitanti tal-bini sovrastanti. Billi in segwitu sehhet il-"konfuzjoni" ta' *garage* ma' iehor (billi twaqqa' l-hajt divizorju li kien jifridhom), biex wiehed jiddetermina jekk dawn iz-zewg kundizzjonijiet kienux qed jigu osservati, wiehed irid ihares lejn il-kundizzjonijiet flimkien, kif applikabbli ghat-totalita` tal-*garage* (illum wiehed u mhux tnejn) u fid-dawl ta' l-iskop li ghalih gew imposti l-istess kundizzjonijiet. Huwa f'dan is-sens li l-ewwel Qorti, gustament fil-fehma ta' din il-Qorti (anke fid-dawl tal-provi prodotti), irriteniet li l-kundizzjonijiet kienu qed jigu osservati, fis-sustanza taghhom. Kwantu ghat-tieni *garage* u l-parti, originarjament "raff", li in segwitu giet zviluppata bhala parti mid-dar tal-appellati, anke hawn din il-Qorti tikkondivi pienament il-hsieb tal-ewwel Qorti. Jekk fil-kaz ta' lokazzjoni, l-uzu ta' parti zghira mill-fond ghal skop differenti minn dak originarjament intiz, ma jbiddilx id-destinazzjoni ta' dak il-fond ghall-finijiet tar-ripresa lura tal-fond mis-sid, *multo magis* fil-kaz in dizamina – meta l-appellat Debono huwa proprjetarju tal-fond – ma jistax jinghad li bl-izvilupp li sar tar-"raff" l-uzu principali tal-fond inbidel minn *garage* ghal dar ta' abitazzjoni.

6. Fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, u fl-istat tal-provi li kellha quddiemha l-ewwel Qorti, din il-Qorti ma tarax kif il-Prim Awla setghet tilqa' l-ewwel talba attrici. Galadarba din l-ewwel talba giet, korrettement, michuda ma hemmx lok li wiehed jikkunsidra t-talbiet li jsegwu minnha.

<u>Decide</u>

7. Ghar-ragunijiet premessi, tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta’ dana l-appell jithallsu mill-appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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