



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 1005/2004

**Albert Mizzi għan-nom ta' *Central Mediterranean
Development Corporation Limited***

Versus

John Mary Camilleri

F'din il-kawża s-soċjetà attriċi bħala direttarja qiegħda titlob illi tinħall enfitewsi għax qiegħda tgħid illi l-konvenut, bħala utilista, ma ħarisx il-kondizzjonijiet tal-konċessjoni. Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tad-19 t'Awissu 1976 fl-atti tan-Nutar George Cassar il-konvenut kien kiseb mingħand terzi l-*utile dominium* tal-plot numru mija u disgħa (109) f'*Santa Maria Estate*, il-Mellieħa, soġġett għal ċens ta' tmienja u tletin lira (Lm38) – daqs tmienja u tmenin euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€88.52) – fis-sena li jitħallas lis-soċjetà attriċi. Il-konvenut kien kiseb l-*utile dominium* taħt l-istess kondizzjonijiet tal-konċessjoni originali, li kienet saret b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino.

Taħt il-pattijiet numru 4, 6 u 11 tal-kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1967 l-utilista kien marbut b'dawn l-obbligazzjonijiet:

4. 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.

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

11. If the grantee or his heirs or assigns fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, and provided that they have been called upon by judicial letter and registered letter to perform such covenants or conditions and they have failed to do so within three months of being so called upon, 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

... ..

Il-konvenut ma huwiex qiegħed jinqeda b'din il-plot bħala r-residenza privata tiegħu biss iżda qiegħed jinqeda bih għal skopijiet kummerċjali. Billi għalxejn il-konvenut kien imsejjaħ, ukoll b'ittra uffiċjali tat-23 t'April 2004, sabiex jirrimedja l-pożizzjoni u, fin-nuqqas, jersaq għall-ħall tal-konċessjoni enfitewtika, is-soċjetà attriċi fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino meta skond il-klawsola numru sitta (6) kellu jinqeda bil-plot bħala r-residenza privata tiegħu biss;

2. tgħid illi huwa maħlul il-kuntratt ta' sub-enfitewsi skondi il-kondizzjonijiet tal-kuntratt oriġinali; u

3. tordna r-rexissjoni tal-kuntratt u illi fi żmien qasir u perentorju l-plot flimkien mal-benefikati jintradd lis-soċjetà attriċi, u taħtar nutar għal dan il-għan.

Qiegħda titlob ukoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. it-talbiet tas-soċjetà attriċi huma “tardivi” għax l-attriċi ilha ħafna żmien taf bil-fatti, u huma wkoll preskritti; u

2. ma huwiex minnu illi l-immobbli għandha sservi bħala residenza privata mill-akkwiredent biss, għax ma hemm ebda kondizzjoni bħal dik fil-kuntratt; l-attriċi qiegħda tfittex li tibdel il-kondizzjonijiet originali biex “takkwista kapital”.

Għalkemm il-konvenut ressaq eċċezzjoni ta' preskrizzjoni, ma qalx fuq liema preskrizzjoni qiegħed jistrieħ u lanqas ma semma d-dispożizzjoni tal-liġi applikabbli. Billi l-qorti ma tistax *ex officio* tfittex u tagħżel il-preskrizzjoni li tgħodd għall-każ, l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni hija miċħuda.

Ngħaddu issa għall-meritu. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża sefnew hekk:

Is-soċjetà attriċi kienet tat l-immobbli li dwarha saret il-kawża lil terzi b'titolu ta' sub-enfiteusi b'kuntratt tal-20 ta' Diċembru 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Fost il-pattijiet tal-konċessjoni hemm dawk bin-numru 4, 6 u 11 miġjuba fuq. Il-konvenut kien imbagħad b'kuntratt tad-19 t'Awissu 1976 fl-atti tan-Nutar George Cassar kiseb mingħand terzi *s-sub utile dominium* bl-istess kondizzjonijiet li jorbtuh favur l-attriċi bħala sub-direttarja. L-attriċi issa qiegħda tgħid illi l-konvenut kiser il-patt li jinqeda bil-fond “*for private residential purposes only*” għax qiegħed jinqeda bil-fond għal għanijiet kummerċjali billi fit-3 ta' Diċembru 1991, kien kiseb liċenza mill-*Hotels and Catering Establishments Board* li biha l-immobbli għet reġistrata bħala “*holiday/furnished premises*”¹. Sallum il-konvenut għadu jhallas għal din il-liċenza lill-Awtorità dwar it-Turiżmu ta' Malta², u l-konvenut stqarr illi effettivament il-fond jikrih lil terzi għal żmien ta' xahar jew tliet xhur, kemm lil maltin u kemm lil barranin³.

Il-kwistjoni għalhekk hija jekk il-kiri tal-fond lil terzi huwiex ksur tal-patt illi l-konvenut jinqeda bil-fond “*for private residential purposes only*”.

Kif jidher ċar min-nota ta' osservazzjonijiet tagħha, is-soċjetà attriċi qiegħda tifhem dan il-patt bħallikieku l-

¹ Fol. 45.

² Fol. 67.

³ Xieħda tal-konvenut fis-seduta tat-18 t'April 2008, *fol. 75 et seq.*

konvenut huwa marbut jinqeda bil-fond bħala “r-residenza ordinarja” tiegħu stess. 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 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 jstax idaħħal biex joqgħod miegħu fil-fond lil ħaddieħor bi ħlas⁴, 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.

Il-qorti għalhekk ma tarax illi l-konvenut kiser xi kondizzjoni tal-kuntratt billi kera l-fond lil terzi, ladarba ma nġiebet ebda prova illi xi kerrej għamel attività kummerċjali mill-fond.

Il-qorti għalhekk wara li tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenut taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi. L-ispejjeż relattivi għall-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni għandu jħallashom il-konvenut; l-ispejjeż l-oħrajn kollha għandha tħallashom is-soċjetà attriċi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----

⁴ Ara Albert Mizzi nomine versus Fernand Gislenus et, P.A. 13 ta' Lulju 2007.