

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2007

Citazzjoni Numru. 858/2004

**Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean
Development Corporation Ltd**

vs

**Luggi Fernarnd Gislenus u Ann Haegeman,
mizzewgin Faut**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur nomine fid-9 ta' Novembru, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

Illi b'kuntratt fl'Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999 - Dok. MI - il-konvenuti akkwistaw minghand terzi plot numru tmienja u disghin (98), f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' hamsin Liri Maltin (Lm 50) fis-sena, favur is-socjeta attrici.

Pagna 1 minn 10

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenuti kienu akkwistaw din il-plot taht l'istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali, specifkament, fl'Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 21 ta' Settembru 1981 - Dok. M2.

Illi skond klawsola 3 (e) tal-kuntratt l-konvenuti kellhom il-obbligu li *"the said building shall be used for private residential purposes only."*

Illi skond klawsola 3 (j) *"In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the Purchasers agree that prior to commencing work of construction or alteration to obtain approval of the Company's architects who are authorised to approve, alter or reject plans, to obtain the necessary building permits and to supervise and direct the construction."*

illi l-konvenuti, il-konjugi Faut mhumieq qeghdin juzaw din il-plot bhala residenza privata taghhom biss izda qieghed juzaha wkoll ghal skopijiet kummercjali - Dok. M3.

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi anke permess ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Awissu 2004, sabiex jirrimedjaw l-posizzjoni u fin-nuqqas jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Talab lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt fl' Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999, ghaliex ghalkemm skond il-klawsola 3 (e) kellhom juzaw l-plot bhala residenza privata taghhom biss, huma qeghdin juzaha ghal uzu kummercjali.
2. Tiddikjara xolt l-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt originali.
3. Tordna r-rexizzjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-plot, flimkien mal-benefikati, tirreverti lura f'idejn is-socjeta attrici, u tinnomina nutar sabiex issir il-publikazzjoni tal-kuntratt ta' rexizzjoni.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bli'spejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali, b'rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-attur nomine;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma eccepew :

Illi t-talbiet attrici huma infondati fll-fatt u fld-dritt ghaliex il-propjeta mertu ta' din il-vertenza kienet u qeghda tintuza biss ghal skopijiet residenzjali konformament mal-kondizzjoni imposta fil-koncessjoni ta' sub enftewsi fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-21 ta' Settembru 1981.

Illi minghajr pregiudizzju ghall-premess din il-Qorti ghandha tapplika l-artiklu 1519 (2) tal- Kodici Civili li tawtorizza lill-Qorti taghti skond ic-cirkostanzi l-*purgazione della mora*.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Semghet lix-xhieda li tressqu, rat il-provi li gew prodotti, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur nomine tad-9 ta' Lulju, 2007.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tad-9 ta' Awissu, 2007.

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi il-konvenuti akkwistaw ghall-prezz ta' mitejn elf lira (LM200,000) il-perijodu rimanenti tas-sub-cens temporanju fuq ir-residenza numru 98 Triq is-Sliem, Mellieha minghand Rosaria Gatt fl-10 ta' Dicembru 1999.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi il-koncessjoni originali ta' mija u hamsin sena bdiet fid-9 ta' Novembru 1963.

Illi dan il-bejgh sar "subject to all the terms and conditions of the the original original emphytheutical grant in the records of Notary Paul Pullicino of the 9th day of November of the year 1963 and of the sub-emphytheutical grant also in the records of Notary Paul Pullicino of the 21st September 1981; the Purchasers declare that they all fully cognisant of the said terms and conditions" (a fol. 7 tal-process).

Illi sussegwentement il-kuntratt ighid hekk :

"Without prejudice to anything stated in the said deeds the more important terms and conditions emanating from the said deeds are the following", u ta' rilevanza ghal din il-kawza fost dawn il-kondizzjonijiet hemm is-segwent kondizzjoni :

"the said property shall be used for private residential purposes only" (a fol. 8 tal-process).

Ikkunsidrat :

Illi fil-kuntratt ta' akkwist tal-imsemmija proprjeta hemm imnizzel illi bla pregudizzju ghal dak kollu illi hemm imnizzel fil-koncessjonijiet enfitewtici tad-9 ta' Novembru 1963 u tal-21 ta' Settembru 1981, l-aktar kundizzjonijiet importanti illi skond dan il-kuntratt johorgu mill-fuq imsemmija zewg kuntratti huma il-kundizzjonijiet stipulati fil-paragrafi (a) (b) (c) (d) (e) (f) (g) (h) (i) u (j) tal-paragrafu 3 ta' dan il-kuntratt tal-10 ta' Dicembru 1999.

Illi l-kundizzjoni imsemmija fil-paragrafu (e) hija :

"the said property shall be used for private residential purposes only".

Ikkunsidrat :

Illi l-attur nomine istitwixxa din il-kawza sabiex il-Qorti tordna r-rexissjoni tal-kuntratt u dan peress illi, skond hu, il-konvenuti kissru l-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-atti tan-

Nutar Pierre Attard tal-10 ta' Dicembru 1999 ghaliex ghalkemm skond il-klawsola 3 (e) kellhom juzaw il-plot bhala residenza privata taghom biss huma qeghdin juzawha ghal uzu kummercjali u ghalhekk talab lill-Qorti sabiex tiddikjara xolt il-kundatt tas-sub-enfitewsi u tordna ir-rexissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-plot, flimkien mal-benefikati, tirreverti lura f'idejn is-socjeta' attrici.

Illi ukoll fid-dikjarazzjoni l-attur nomine l-attur ighid illi skond klawsola 3 (j) tal-kuntratt tal-akkwist il-konvenuti kienu qablu "that prior to commencing work of construction or alteration to obtain approval of the Company's architects who are authorized to approve, alter or reject plans, to obtain the necessary building permits and to supervise and direct the construction".

Illi mac-citazzjoni tieghu l-attur nomine esebixxa il-kuntratt datat 10 ta' Dicembru 1999, kif ukoll il-kuntratt datat 21 ta' Settembru 1981, li permezz tieghu Raymond Bonnici, li deher ghan-nom ta' Central Mediterranean Development Corporation Ltd, kien ghadda b'titolu ta' sub-cens lil Maria Gatt il-plot bin-numru 98, formanti parti mit-territorju maghruf bhala il-Wied ta' Ghajn Zejtuna sitwat fil-limiti tal-Mellieha ghal perjodu rimanenti mill-koncessjoni originali ta' mija u hamsin sena li kienet bdiet fid-9 ta' Novembru 1963.

Illi din il-koncessjoni sub-enfitewtika kienet saret taht il-kundizzjoni illi "any building erected on the demised plot shall be used for residential purposes only" (a fol. 15 tal-process).

Illi pero' fil-kuntratt tal-1999 hemm imnizzel illi l-proprjeta ghandha tintuza "for private residential purposes" u dana ghad-differenza tal-kliem uzati fil-kuntratt datat 21 ta' Settembru 1981, illi kienu "for residential purposes" u mhux "private residential purposes".

Ikkunsidrat :

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenuti qeghdin jikkontendu illi effettivament huma qeghdin jikkonformaw mal-kundizzjoni imposta fil-koncessjoni tas-sub-enfitewsi fl-atti tan-Nutar Pullicino tal-21 ta' Settembru 1981 ghaliex il-proprjeta mertu ta' din il-vertenza kienet ghadha tintuza biss ghal skopijiet residenzjali. Minghajr predjudizzju, il-konvenuti jikkontendu illi l-Qorti ghandha tapplika l-Artikolu 1519 (2) tal-Kodici Civili li tawtorizza lil din il-Qorti taghti skond ic-cirkostanzi l-‘purgazione della mora’.

Ikkunsidrat :

Illi effettivament irrizulta mill-provi prodotti illi tezisti licenzja mal-Malta Tourism Authority fir-rigward tal-fond 98 Santa Maria Estate Mellieha sabiex din id-dar tintuza bhala “guest house” u irrizulta wkoll illi l-licenzja tkopri il-proprjeta kollha u mhux parti biss minnha.

Illi irrizulta wkoll mill-provi prodotti illi l-konvenuti ma ghamlu l-ebda xogholijiet ta' kostruzzjoni, jew xogholijiet strutturali minn meta xtraw il-proprjeta fl-1999, izda minn dak iz-zmien sal-lum huma ottjenew il-permessi necessarji sabiex ikunu jistghu jikru il-villa ghall-uzu residenzjali minn terzi ghall-perjodu ta' zmien qasir u dan ghal pagament.

Ikkunsidrat :

Illil-attur nomine tella jixhed rapprezentant tal-MEPA illi effettivament xehed illi mir-ricerka illi ghamel ma sab illi kien hemm l-ebda premissi jew applikazzjonijiet ghall-permessi fuq Plot 98 Santa Maria Estate Mellieha.

Illi x-xhud tal-MEPA, certu Ivor Robinich, ikkonferma illi meta proprjeta jinbidlilha l-uzu taghha minn uzu residenzjali ghal wiehed kummercjali, jenhtieg il-permess tal-MEPA u f'dan il-kaz ma kien hemm l-ebda applikazzjoni f'dan is-sens mis-sidien tal-proprjeta in kwistjoni sabiex l-uzu jinbidel minn wiehed residenzjali ghal uzu kummercjali.

Illi irrizulta wkoll mill-provi illi l-konvenuti irriklamaw il-proprjeta tagghom fuq l-internet u dana sabiex ihajjru

Kopja Informali ta' Sentenza

turisti barranin sabiex jikru il-bungalow tar-residenza taghhom.

Irrizulta wkoll mill-provi illi l-konvenuti jibqghu jirrisjedu fid-dar taghhom anke meta jikru l-parti ta' isfel u irrizulta li mill-1999 sal-lum il-konvenuti dejjem uzaw din id-dar bhala l-unika dar taghhom f'Malta, kif ukoll irrizulta illi huma ikunu Malta is-sena kollha, huma residenti permanenti f'Malta u isiefru biss ghall-perjodu ta' zmien qasir fis-sena.

Illi irrizulta mix-xiehda tal-konvenuti illi il-proprjeta' mertu ta' din l-kawza hija mibnija fuq zewg livelli, il-konvenuti jghixu fil-parti ta' fuq tad-dar u ghall-perjodu jew perjodi taz-zmien fis-sena jikru l-basement. Irrizulta wkoll li meta xtraw id-dar in kwistjoni id-dar kellha zewg kcejjen, wahda minnhom fil-basement u l-ohra fl-ewwel sular.

Irrizulta li fil-basement hemm tlett kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, shower room, kcina u salott. Fil-basement hemm ukoll garaxx kbir. Il-konvenuta xehdet illi meta jikru il-basement lil xi turisti, it-turisti juzaw il-basement ghall-iskopijiet residenzjali biss.

Ikkunsidrat :

Illi l-attur nomine jikkontendi illi l-konvenuti biddlu id-destinazzjoni tal-fond minn residenza privata ghal attivita kummercjali. Huwa jikkontendi illi minhabba l-fatt illi gie ippruvat illi l-konvenuti kissru il-klawsola 3 (e) tal-kuntratt ta' l-akkwist taghhom is-socjeta' attrici ghandha dritt titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt.

Ikkunsidrat :

Illi huwa minnu kif qalu l-konvenuti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi l-kuntratt ta' enfitewsi huwa kuntratt partikolari b'disposizzjonijiet specjali u illi skond l-Artikolu 1499 tal-Kodici Civili jirrizulta illi salv id-disposizzjonijiet fil-hames artikoli hemm citati il-partijiet kontraenti jistghu jaghmlu fil-kuntratt ta' enfitewsi pattijiet li jidhrilhom, basta li ma jkunx fihom xejn kontra l-Ligi. Jekk

Kopja Informali ta' Sentenza

ma ikunx hemm ftehim xort'ohra, japplikaw ir-regoli kontenuti fl-artikoli ta' wara.

Illi huwa minnu wkoll illi skond l-Artikoli 1517 u 1518 tal-Kodici Civili ir-resoluzzjoni tal-kuntratt u d-devoluzzjoni tal-fond favur il-koncendent tirrizulta biss f'zewg kazijiet u cioe' meta l-utilista jonqos li jhallas ic-cens ghal tlett (3) snin jew f'ammont ekwivalenti, jew meta l-fond ikun gie konsiderevolment deterjorat.

Illi ebda wahda minn dawn iz-zewg kazijiet ma tirrizulta fil-kaz odjern.

Illi skond l-Artikolu 1499 (3) tal-Kodici Civili :

“Bla hsara ghad-disposizzjonijiet tas-subartikolu (1), jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra, ghandhom jigu mharsa r-regoli li jinsabu fl-artikoli li gejgin.”

Illi l-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti illi fil-Ligi ma hemmx kontemplat ir-rimedju tad-devoluzzjoni tal-fond ghajr f'zewg kazijiet specifici, li ma japplikawx ghall-kaz in ezami, u cioe' meta l-utilist, jew l-utilisti jonqsu li jhallsu ic-cens ghal tlett snin jew f'ammont ekwivalenti, jew meta il-fond ikun gie konsiderevolement deterjorat.

Illi l-Qorti taqbel ukoll mas-sottomissjoni tal-konvenuti fis-sens illi fil-kuntratt ta' cens originali jidher car illi l-unika kondizzjoni rezoluttiva espessa giet pattwita limitament ghal dawk il-kazijiet fejn ikun hemm arretrati ta' cens, haga li zgur ma gratx fil-kaz odjern.

Il-Qorti tara pero' illi fil-kaz odjern il-konvenuti naqsu mill-obbligazzjoni li juzaw il-fond “for private residential purposes only” u l-Qorti tara illi hemm lok illi tapplika l-artikolu 1068 tal-Kodici Civili li jipprovdi kif gej :

“Il-kondizzjoni rezoluttiva tinghad dejjem bhala li giet maghmula fil-kuntratti bilaterali, fil-kaz li wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha. Izda, f'dak il-kaz, il-kuntratt ma jinhallx “ipso jure”, u l-Qorti tista, skond ic-cirkostanzi, taghti zmien xieraq lill-konvenut, bla hsara ta' kull disposizzjoni ohra tal-ligi dwar il-kuntratt tal-bejgh”.

Illi huwa minnu illi ma kienitx qeghda issir xi attivita kummercjali kbira mill-konvenuti fil-kaz odjern u dana kif irrizulta mill-provi lanqas ma irrizulta illi l-attur nomine sofra pregudizzju kbir minhabba dak illi ghamlu il-konvenuti.

Illi jirrizulta wkoll illi waqt illi l-konvenuti kienu qeghdin jikru l-fond lill-terzi huma kienu qeghdin wkoll jirrisjedu fl-istess fond bhala r-residenza ordinarja taghom u irrizulta wkoll illi huma residenti permanenti f'Malta u isiefru biss ghall-perijodi qsar fis-sena.

Il-Qorti tara ghalhekk illi f'dawn ic-cirkostanzi ghandha tuza id-diskrezzjoni taghha ghaliex kif sostna l-abbli avukat difensur tal-konvenuti, il-fond gie akwistat mill-konvenuti fl-1999 ghall-prezz ta' mitejn elf lira u illum certament jiswa ferm aktar u jekk il-koncessjoni enfitewtika tigi rexissa tkun qeghda issir verament ingustizzja mal-konvenuti peress illi l-villa imsemmija tiddevolvi favur l-attur nomine minghajr ebda hlas ta' kumpens lill-konvenuti.

Il-Qorti pero' ma tistax tippermetti illi l-konvenuti jibqghu jiksru il-patt kuntrattwali illi ghamlu illi juzaw il-fond "for private residential purposes only" u ghalhekk il-Qorti sejra tapplika l-artikolu 1068 tal-Kodici Civili u sejra taghti sitt xhur zmien lill-konvenuti sabiex jitolbu ir-revoka tal-licenzja mahruga mill-Malta Tourism Authority biex jikru l-fond bhala 'guest house' u jiddesistu milli jalloggaw terzi persuni fil-'basement' jew fi kwalsiasi parti ohra tal-propjeta in kwistjoni.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza bil-mod kif gej :

Billi tilqa limitatament l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenuti kissru l-kundizzjoni tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard datat 10 ta' Dicembru 1999, ghaliex ma uzawx il-plot for 'private residential purposes only', izda krewha wkoll fl-istess hin lil terzi persuni, u tichad l-ewwel

Kopja Informali ta' Sentenza

eccezzjoni tal-konvenuti f'dan ir-rigward izda ma tilqax din l-ewwel talba attrici ghal dak illi jirrigwarda illi l-Qorti tiddikjara illi l-konvenuti kienu qeghdin juzaw il-fond in kwistjoni ghal uzu kummercjali biss; tilqa t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-tieni u t-tielet talbiet attrici u ghalhekk tapplika l-Artikolu 1068 tal-Kodici Civili u taghti lill-konvenuti sitt xhur zmien millum sabiex jitolbu ir-revoka tal-licenzja mahruga mill-Malta Tourism Authority sabiex juzaw l-fond in kwistjoni bhala 'guest house' u jiddesistu milli jalloggaw terzi persuni fil-basement, jew f'xi parti ohra tal-proprjeta in kwistjoni.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----