MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 1005/2004/1

Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean Development Corporation Limited

v.

John Mary Camilleri

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat mis-socjeta` attrici fit-28 ta' Dicembru 2004, li taqra hekk:

"Peress illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar George Cassar datat 19 ta' Awwissu 1976 – Dok. M1 – il-konvenut John Mary

Camilleri akkwista minghand terzi *plot* numru mija u disgha (109) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' tmiena u tletin Liri Maltin (Lm38) fis-sens, favur is-socjeta` attrici.

"Peress illi l-konvenut kien akkwista *plot* numru 109 taht l-istess kundizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 20 ta' Dicembru 1967 – Dok. M2.

"Peress illi skond Klawsola 4 tal-kuntratt originali l-konvenut kellu l-obbligu li *"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."*

"Peress illi skond Klawsola 6 tal-kuntratt originali l-konvenut kellu l-obbligu li *"any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only."*

"Peress illi skond Klawsola 11 tal-kuntratt originali *"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 so do withtin 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..."*

"Peress illi l-konvenut, m'huwiex qieghed juza din il-*plot* bhala residenza privata tieghu biss izda qieghed juzah ghal skopijiet kummercjali.

"Peress illi ghalkemm interpellat diversi drabi anke permess ta' ittra ufficjali datata 23 ta' April 2004, sabiex jirrimedja l-posizzjoni u fin-nuqqas jersaq ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenut baqa inadempjenti.

“Ighid il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandiex:

“1. tiddikjara li l-konvenut kiser il-kundizzjonijiet tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 20 ta’ Dicembru 1967, meta skond il-Klawsola 6 kellhom juza l-*plot* bhala residenza privata tieghu biss;

“2. tiddikjara xolt il-kuntratt ta’ sub-enfitewsi *ai termini* tal-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratti originali;

“3. tordna r-rexxissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-*plot*, flimkien mal-benefikati, tirriverti lura f’idejn is-socjeta` attrici, u tinnomina nutar nominandi ghal dan l-iskop.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali, b’riserva ghall-azzjonijiet ulterjuri.”

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut tas-6 ta’ Novembru 2006 li in forza taghha ecepixxa illi:

“1. huwa ser jattjeni ruhu mad-digriet ta’ din l-Onorabbli Qorti, tad-29 ta’ April, 2005 li gie lilu notifikat fis-17 ta’ Ottubru 2006, sakemm huwa possibbili;

“2. id-domandi attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt, u huma wkoll tardivi peress li s-socjeta` attrici kienet a conoxxenza tal-fatti ghal hafna zmien, u huma wkoll prescritti kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

“3. l-asserzjoni attrici li l-immobili ghandu jservi esklussivament bhala residenza privata <u>biss</u> mill-acquirent hija infondata u intisa biex tisvija l-Onorabbli Qorti, ghaliex kundizzjoni simili ma tezistix fil-kuntratt esebit mis-socjeta` attrici; inoltre s-socjeta` attrici agixxiet u ghada qed tagixxi biex temenda l-kundizzjonijiet originali bl-uniku skop li takwista kapitali u dan qed jinghad sempliciment ghaliex dawk il-kundizzjonijiet asseriti fic-citazzjoni huma minghajr basi fattwali u/jew legali u ma gewx miksura;

“4. l-eccipjent jirrizerva li jipproduci provi, xhieda u dokumenti, wara li jigu prodotti x-xhieda tal-attur noe u xi dokumenti minnhom prodotti, wara li jigu ezaminati t-traskrizzjoni tax-xhieda u konsiderati d-dokumenti minnhom prodotti, inkluzi xi affidavits li gew jew jistghu jigu prodotti mill-attur nomine, u wara wkoll li jixhdu x-xhieda indikati mill-kontenut.

“5. il-konvenut jaqbel mall-ewwel tlett paragrafi tal-premessi fic-citazzjoni; ma jaqbilx mar-raba’ u l-hames u mas-sitt premessi.

“6. salvi eccezzjonijiet ohra, sollevabbli legalment, *si et quatinus.*”

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta’ Ottubru 2008, li in forza taghha cahdet it-talbiet tas-socjeta` attrici; l-ispejjez relattivi ghall-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni jithallsu mill-konvenut u l-ispejjez l-ohrajn kollha jithallsu mis-socjeta` attrici;

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:
“Ghalkemm il-konvenut ressaq eccezzjoni ta’ preskrizzjoni, ma qalx fuq liema preskrizzjoni qieghed jistrieh u lanqas ma semma d-dispozizzjoni tal-ligi applikabbli. Billi l-Qorti ma tistax *ex officio* tfittex u taghzel il-preskrizzjoni li tghodd ghall-kaz, l-eccezzjoni ta’ preskrizzjoni hija michuda.

“Nghaddu issa ghall-meritu. Il-fatti li wasslu ghal din il-kawza sehhew hekk:

“Is-socjetà attrici kienet tat l-immobbli li dwarha saret il-kawza lil terzi b’titolu ta’ sub-enfitewsi b’kuntratt tal-20 ta’ Dicembru 1967 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino. Fost il-pattijiet tal-koncessjoni hemm dawk bin-numru 4, 6 u 11 migjuba fuq. Il-konvenut kien imbaghad b’kuntratt tad-19 ta’ Awwissu 1976 fl-atti tan-Nutar George Cassar kiseb minghand terzi s-*sub utile dominium* bl-istess kundizzjonijiet li jorbtuh favur l-attrici bhala sub-direttarja.

"L-attrici issa qieghda tghid illi l-konvenut kiser il-patt li jinqeda bil-fond "*for private residential purposes only*" ghax qieghed jinqeda bil-fond ghal ghanijiet kummercjali billi fit-3 ta' Dicembru 1991, kien kiseb licenza mill-*Hotels and Catering Establishments Board* li biha l-immobbli giet registrata bhala "*holiday/furnished premises*"[1]. Sal-lum il-konvenut ghadu jhallas ghal din il-licenzja lill-Awtorità dwar it-Turizmu ta' Malta[2], u l-konvenut stqarr illi effettivament il-fond jikrih lil terzi ghal zmien ta' xahar jew tlett xhur, kemm lil maltin u kemm lil barranin[3].

"Il-kwistjoni ghalhekk 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 car min-nota ta' osservazzjonijiet taghha, is-socjetà attrici qieghda tifhem dan il-patt bhallikieku l-konvenut huwa marbut jinqeda bil-fond bhala "r-residenza ordinarja" tieghu stess. Il-patt izda ma jfissirx hekk: il-fond ikun qieghed jintuza "*for private residential purposes*" ukoll jekk min ikun joqghod fih ma jkunx id-direttarju stess. Lanqas ma hemm xi rabta li l-fond jintuza bhala residenza "ordinarja" izda biss bhala residenza "privata". Il-kelma "privata" tfisser biss illi min ikun joqghod fil-post ma jistax idahhal biex joqghod mieghu fil-fond lil haddiehor bi hlas[4], bhal fil-kaz *e.g.* ta' *guest house* jew ta' min jospita studenti barranin bi hlas, izda r-residenza ma tkunx inqas "privata" jekk min ikun joqghod fil-post ikun kerrej, kemm jekk il-kirja tkun ghal zmien twil u kemm jekk tkun ghal zmien qasir.

"Il-Qorti ghalhekk ma tarax illi l-konvenut kiser xi kundizzjoni tal-kuntratt billi kera l-fond lil terzi, ladarba ma ngiebet ebda prova illi xi kerrej ghamel attività kummercjali mill-fond.

---

[1] *Fol*. 45.
[2] *Fol*. 67.
[3] Xiehda tal-konvenut fis-seduta tat-18 t'April 2008, *foll.* 75 *et seq*.
[4] Ara Albert Mizzi *nomine versus* Fernand Gislenus *et*, P.A. 13 ta' Lulju 2007.

Rat ir-rikors tal-appell tal-attur nomine tas-17 ta’ Novembru 2008 li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha:

“......tirriforma s-sentenza moghtija fid-29 ta’ Ottubru 2008, billi filwaqt li tikkonferma fejn l-ewwel Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-konvenut appellat dwar il-preskrizzjoni, tilqa’ t-talbiet attrici u tiddikjara li l-konvenut appellat kiser il-kundizzjonijiet enfitewtici u li ghalhekk jigi ordnat ir-rexxissjoni tal-kuntratt.”

Rat ir-risposta skarna tal-konvenut tas-16 ta’ Dicembru 2008 li in forza taghha ssottometta li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma;

Rat in-nota tas-socjeta` attrici appellanti tal-15 ta’ Jannar 2010, li in forza taghha rrinunzjat ghat-tieni u t-tielet talba u cediet l-appell minnhom, izda zammet ferm l-ewwel talba ghal dikjarazzjoni li l-konvenut kiser kundizzjoni specifika tal-kuntratt enfitewtiku, u cioe`, dik li l-bini fuq il-*plot* setgha jintuza biss bhala residenza;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tad-19 ta’ Jannar 2010;

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

Ikkunsidrat:

Mill-provi prodotti jirrizulta li b’kuntratt tad-19 ta’ Awwissu 1976 (fol. 5), il-konvenut xtara s-subutili dominju temporanju ta’ fond f’Santa Maria Estate, il-Mellieha. Il-bejgh sar taht il-kundizzjonijiet elenkati fil-kuntratt ppubblikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino fl-20 ta’ Dicembru 1967 (fol. 8). B’dan l-ahhar imsemmi kuntratt, is-socjeta` attrici tat b’titolu ta’ subenfitewsi temporanju lill-awturi tal-konvenut il-*plot* li fuqha wara inbniet dar li akkwista l-konvenut. Skond kundizzjoni sitta ta’ dan l-ahhar kuntratt, *“any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only”.* Is-socjeta` attrici tallega li l-konvenut kiser din il-kundizzjoni ghax qed jikri l-fond lill-terzi ghal zmien ta’ xahar jew tlett

xhur kull sena, kemm lil Maltin u kemm lil barranin. Hu ammess ukoll li l-konvenut kien kiseb licenzja ghal uzu tal-fond bhala *holiday/furnished premises*.

L-ewwel Qorti cahdet it-talba attrici wara li qieset li mill-fatt li l-fond qed jinkera lil terzi, wiehed ma jistax jinkonkludi li l-kundizzjoni fuq imsemmija inkisret.

Is-socjeta` attrici appellat, bl-aggravju jkun li, bhala fatt, il-konvenut qed juza l-fond ghall-skop kummercjali, peress li qed jikrih bhala "post ghall-vaganzi", u kwindi qed jikser l-istess kundizzjoni.

Din il-Qorti tosserva li l-kundizzjoni fil-kuntratt trid tinghata t-tifsira logika taghha la darba l-kliem uzati huma cari u ma jaghtu lok ghal ebda dubju. L-utilista ma intrabatx li juza l-bini ghar-residenza privata tieghu u lanqas ma ntrabat li ma jisfruttax kummercjalment l-istess bini, basta li, f'kull kaz il-fond jintuza *"for private residential purposes only",* u mhux, per ezempju, bhala hanut. L-iskop ta' tali kundizzjoni, fil-fehma tal-Qorti, kien biex tinzamm certa armonija fl-*area* ta' Santa Maria Estate u b'hekk din tinzamm bhala wahda residenzjali tant illi jidher li kundizzjoni simili giet imposta f'diversi kuntratti ta' koncessjonijiet enfitewtici ta' *plots* ohra fl-istess zona. Tali klawsola, pero`, ma tillimitax l-uzu tal-istess fond ghall-utilisti biss. Jidher car li Klawsola 6 tal-istess kuntratt kienet intiza sabiex l-istess fond jigi uzat bhala residenza privata u sabiex l-istess fond ma jkunx jista' jigi uzat ghal skopijiet ohra li m'humiex ta' residenza; pero` imkien fl-istess klawsola ma hemm xi limitazzjoni li l-istess fond kellu jintuza biss ghar-residenza tas-subenfitewti u minn dan il-Qorti hija konvinta peress li kieku tali restrizzjoni kienet intiza li tigi hekk applikata, l-istess klawsola kienet tkun miktuba b'mod differenti li teskludi l-uzu residenzjali tal-istess fond ghal terzi persuni, haga li ma tirrizultax mill-istess kuntratt.

Din il-Qorti taghmel riferenza ghal kawza **Mizzi noe v. Borg et**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29 ta' Settembru 2009, u li minnha ma giex intavolat appell, fejn intqal hekk fir-rigward ta' kundizzjoni simili:

"Oltre dak li din il-Qorti rrilevat li rrizulta fuq l-iskorta tal-provi akkwistiti, din il-Qorti tghid li f'tema strettament legali dak li s-socjeta` attrici qed tifhem il-patt kif jirrizulta mill-kuntratt originali huwa ristrett ghall-fatt li l-konvenuti huma marbuta jinqdew bil-fond bhala residenza ordinarja taghhom stess. Din il-Qorti tghid li dak il-patt mhux hekk ifisser. Il-fond ikun qieghed jintuza *for private residential purposes* ukoll jekk min ikun joqghod fih ma jkunux l-utilisti. Lanqas ma hemm rabta li l-fond ghandu jintuza bhala residenza 'ordinarja' izda biss bhala residenza 'privata'. Ezaminata x-xhieda ta' Albert Mizzi, jidher li l-oggezzjoni tieghu bhala direttur tas-socjeta` attrici kienet li l-istess fond kellu jintuza ghal skopijiet residenzjali biss mill-proprjetarji, meta fil-verita` l-klawsola rilevanti tal-kuntratt *de quo* bl-ebda mod ma tillimita l-uzu residenzjali tal-istess fond ghall-proprjetarji jew familjari taghhom biss. Ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li t-tifsira li s-socjeta` attrici qed taghti lill-istess klawsola hija restrittiva wisq u ma tirrizultax mill-mod kif kien miktub il-kuntratt originali."

Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni.

Il-fatt li l-konvenut ghandu licenzja taht l-Att dwar Servizzi tal-Ivvjagar u tat-Turizmu ghal Malta (Kap. 490 tal-Ligijiet ta' Malta) mhux daqshekk rilevanti ghal fini ta' din il-kawza, ghax dak li hu projbit mhux li l-utilisti jaghmlu negozju mill-fond, izda li juzaw il-fond ghall-skopijiet mhux marbuta ma' "residenza", u l-fatt li l-fond jintuza bhala residenza privata minn diversi nies matul sena partikolari, ma jfissirx li qed isir ksur tal-kundizzjoni invokata. Il-kundizzjoni hija, bin-natura taghha, wahda restrittiva, u ghalhekk m'ghandiex tinghata tifsira aktar ampia minn dak li johrog minn qari tal-istess.

L-appell qieghed ghalhekk jigi michud.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell interpost mis-socjeta` attrici billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

L-ispejjez in prim istanza jithallsu kif ordnat l-ewwel Qorti, waqt li dawk marbuta ma’ dan l-appell jithallsu kollha mis-socjeta` attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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