MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
SCICLUNA DAVID

Seduta ta' 11 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 26/1990/1

Albert Mizzi in rapprezentanza tas-socjeta` "Central Mediterranean Development Corporation Limited"
vs
Nutar Joseph Darmanin b'digriet tas-16 ta' Mejju 1990 mahtur kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-assenti Andrew Charles Stamp

Illum, 11 ta' Ottubru 2002

Il-Qorti,

Rat il-libell pprezentat fis-7 ta' Dicembru 1990 li permezz tieghu l-libellant nomine wara li ppremetta:

1. Illi permezz tal-kuntratt datat il-25 ta' Gunju 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, s-socjeta' libellanti kkoncediet b'titolu ta' subenfitewtsi temporanja bicca art immarkata bhala mitejn u dsatax (219) li tifforma parti minn bicca art akbar maghrufa bhala l-Wied ta' Ghajn

Zejtuna maghrufa ukoll bhala Santa Marija Estate, Mellieha soggetta ghall-cens annwu ta’ erbgha u erbghin lira maltin (Lm44) lill-Barclay William Gaunt Felgate (Dokument AZ).

2. Illi b’kuntratt iehor datat id-dsatax ta’ Lulju 1972 fl-atti tan-Nutar Dr. J. Spiteri Maempel, Barclay William Gaunt Felgate bejgh t-titolu tieghu lill-libellat Andrew Charles Stamp (Dokument BB).

3. Illi l-istess libellat ghad fadallu jhallas ic-cens tan-1987 sallum fuq l-imsemmija plot 219 (mitejn u dsatax) cioe’ erba skadenzi ghall-ammont shieh ta’ mija sitta u sebghin liri maltin (Lm176) u ghalhekk jinsab moruz fil-pagament tac-cens dovut.

4. Illi l-istess libellat naqas ukoll li jottempora ruhu ma’ l-artikolu tlieta (3) ta’ l-istess kuntratt originali cioe’ dak tal-25 ta’ Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dokument hawn anness fejn hemm citat li kellha tinbena “house/villa” fi zmien hames snin (5) mid-data tal-istess kuntratt liema obbligu sallum ghadu ma sarx.

5. Illi b’ittra ufficjali tat-8 ta’ Gunju 1990 (Dokument AC anness) il-libellat gie interpellat sabiex jersaq ghax-xoljiment tal-koncessjoni, minhaba l-istess.

6. Illi ai termini ta’ l-artikolu hdax (11) tal-koncessjoni sub-enfitewtika dan jimporta x-xoljiment tal-kuntratt.

talab li din il-Qorti:

(a) tiddikjara lil-libellat moruzi fil-pagament tac-cens dovut u inadempjenti tal-aobbligazzjonijiet kontrattwali ohra specjalment ghal dak li hemm kontemplat fl-artikolu hdax (11) hawn citat.

(b) tiddikjara lill-libellat naqas li jadempixxi ruhu ma’ l-obbligi ai termini tal-artikolu tlieta (3) tal-koncessjoni originali cioe’ tal-kuntratt datat il-25 ta’ Gunju 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino (dok AZ anness).

(c) tiddikjara xolta l-koncessjoni tas-sub-enfitewtika tal-plot numru mitejn u dsatax (219) gew Santa Marija Estate moghtija fil-kuntratt tal-25 ta' Novembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino (Dok. AZ) u dak tad-19 ta' Lulju 1972 (Dok. BB) fl-atti tan-Nutar Dr. John Spiteri Maempel.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Gunju 1990 kontra l-libellat li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Hija riservata kull azzjoni spettanti tas-socjeta' libellanti ghac-cnus arretrati u drittijiet ohra.

Rat ir-risposta tal-libellat nomine fejn qal:

(1) Illi kuntrarjament ghal dak li hemm allegat mill-libellant fil-paragrafu 3 tal-istess libell, l-esponent hallas ic-cens kollu dovut fuq il-Plot in kwistjoni sal-14 ta' arzu 1991 kif jidher mill-annessa ittra (Dok X);

(2) Illi dwar in-nuqqas ta' kostruzzjoni tal-benifikat imsemmi fil-paragrafu 4 tal-Libell, hija s-socjeta' libellanti li naqset mill-obbligu taghha imsemmi fil-klawsola (3) tal-istess kuntratt tal-25 ta' Gunju 1965 billi ma ghamlitx it-triqat necessarji biex ikun hemm access ghall-plot imsemmi u ghalhekk illum ma tistghax tinkolpa lill-esponent ghan-nuqqas taghha.

(3) Illi ghalhekk it-talbiet tal-libellant ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Rat ir-replika tal-libellant nomine fejn qal:

1. Illi l-libell ma huwiex null u l-procedura presentata hija korretta.

2. Illi t-toroq in kwstjoni kienu lesti u kien hemm access ghall-istess.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat l-atti tal-libell numru 25/90 fl-ismijiet "Albert Mizzi noe vs Nutar Joseph Darmanin noe";

Ikkunsidrat illi:-

Is-socjeta` libellanti qieghda titlob dikjarazzjoni li l-libellat Andrew Charles Stamp huwa inadempjenti fl-obbligi tieghu bhala subenfitewta tal-plot numru 219, Santa Maria Estate, Mellieha, in kwantu naqas li jhallas ic-cens relattiv sad-data tal-prezentata tal-libell u naqas milli jerigi dawk il-benefikati konsistenti f'"house/villa" fuq l-art lilu trasferita. Ghalhekk il-libellant nomine qieghed jitlob ix-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika u per konsegwenza li l-art tirreverti lilu.

Il-libellat nomine jsostni li c-cens relattiv thallas u li l-benefikati ma setghux jigu eretti peress li s-socjeta` libellanti naqset milli tifforma t-toroq necessarji biex ikun hemm access ghall-plot in kwistjoni.

Dwar il-kwistjoni tac-cens, il-libellat nomine esebixxa mar-risposta tieghu kopja ta' ittra datata l-15 ta' Marzu 1990 mibghuta mill-Avukat Dottor Vincent Falzon li permezz taghha baghat cekk ghas-somma ta' Lm308 bhala arretrati ta' cens kemm ghall-plot fuq imsemmi numru 219 kif ukoll ghall-plot numru 194 li mill-atti tal-libell numru 25/90 fl-ismijiet "Albert Mizzi noe vs Nutar Joseph Darmanin noe" jirrizulta li kien gie akkwistat minn Dorothy Stamp. Jigi osservat li filwaqt li fir-risposta tieghu l-libellat nomine jghid li c-cens thallas sa l-14 ta' Marzu 1991, effettivament mill-istess ittra (Dok. X a fol. 29) jirrizulta li c-cens relattiv ghall-plot in kwistjoni kien sa l-24 ta' Gunju 1990 filwaqt li l-pagament dovut sa l-14 ta' Marzu 1991 kien ghall-plot l-iehor numru 194 li dwaru jittratta l-libell imsemmi numru 25/90 deciz mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001.

F'dik il-kawza tqajmet l-istess eccezjoni tal-hlas tac-cens qabel l-intavolar tal-libell u dwar dan, bis-sentenza taghha tal-5 ta' Ottubru 1993, din il-Qorti diversament presjeduta kienet qalet hekk:

"L-ewwel eccezzjoni fil-meritu hi fis-sens li l-libellat nomine f'isem Dorothy Stamp hallas ic-cnus kollha dovuti fuq il-

plot u dana sal-14 ta’ Marzu 1991. Jirrizulta pruvat illi l-libellat nomine offra l-pagament tal-arretrati kollha tac-cens b’ittra li baghat lis-socjeta` libellanti fil-15 ta’ Mejju 1990 u cioe` qabel ma gie prezentat il-libell. Ir-rapprezentanti tad-ditta libellanti kkonferma dan u jixhed: ‘Nghid li ahna ma sarrafniex dak ic-cheque in kwantu li qeghdin nirritjenu li hemm il-problema tal-benefikati mhux maghmula u allura minhabba dan ghandna dritt illi l-fond jirriverti lura ghandna’. Ma tirrizultax il-prova illi d-ditta libellanti attwalment irritornat ic-cheque kif lanqas jirrizulta l-pagament mil-libellat nomine. Mill-banda l-ohra una volta li hemm ir-rifjut tal-hlas tac-cens, kienet x’kienet ir-raguni gustifikattiva – il-libellant nomine ma jistax javanza bhala premessa valida ghar-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika in non-pagament tal-canone da parti tas-subenfitewta. Zgur li stante li l-inadempjenza fil-hlas tac-cnus ma tirrizultax voluta jikkonkorru cirkostanzi li jintitolaw lill-Qorti li takkorda lill-konvenuta l-opportunita` li taghmel il-pagament bil-purgazione delle more a tenur tas-subinciz 2 tal-artikolu 1519 tal-Kodici Civili. Purgazione li l-ligi taghmilha cara li hi fakoltattiva ghall-Qorti.”

M’hemm l-ebda dubju li c-cekk li ghalih saret riferenza f’dik il-kawza huwa l-istess cekk imsemmi f’dawn il-proceduri. Inoltre ma jirrizultax li kien hemm xi tibdil fic-cirkostanzi peress li fis-seduta tal-25 ta’ Gunju 2002 ir-rapprezentanti tas-socjeta` libellanti xehdet li sa dakinhar ma kien sar l-ebda hlas ta’ cens mill-1987.

Issa fis-subinciz (3) ta’ l-artikolu 1519 tal-Kodici Civili, il-ligi tippermetti l-purgazione della mora wkoll “f’kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament ghal kwalunkwe raguni”.

Fil-kaz odjern Andrew Charles Stamp akkwista l-plot in kwistjoni minghand Barclay William Gaunt Felgate permezz ta’ kuntratt tad-19 ta’ Lulju 1972 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel. Huwa minnu li f’dan il-kuntratt ma jinghadx specifikatament li huwa kien qieghed jakkwista soggett ghall-kondizzjonijiet kontenuti fil-kuntratt originali meta Felgate akkwista minghand is-socjeta` libellanti

permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Gunju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino. Izda huwa naturali li meta l-libellat akkwista ir-rimanenti perijodu tal-koncessjoni enfitewtika huwa assuma l-obbligi ta' l-awtur tieghu versu s-socjeta` libellanti kemm fir-rigward tal-hlas puntwali tac-cens kif ukoll ta' l-erezzjoni tal-benefikati.

U l-klawzola numru hdax (11) tal-kuntratt imsemmi tal-25 ta' Gunju 1965 ighid testwalment:

"If the grantee or his heirs or **assigns** (enfazi tal-Qorti) be in arrear with the payment of the herein stipulated sub-ground rent for ninety days after same shall have been due and demanded by the Company or if they fail to perform or observe any covenant or condition herein contained 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 …."

Wahda mill-kondizzjonijiet fl-imsemmi kuntratt kienet dik fin-numru tlieta (3) fis-sens li l-akkwirent (Felgate) kien obbliga ruhu "to commence the construction of a fully detached house/villa on the said plot of land and to complete same within a period of five years from this day". Fir-risposta tieghu l-libellat qal li ma ghamilx dawn il-benefikati minhabba li s-socjeta` libellanti naqset milli taghmel it-toroq mehtiega ghall-access, allegazzjoni li mhux biss il-libellat ma ppruvax izda li giet kontestata mis-socjeta` libellanti. Interessanti wkoll il-fatt li fl-ittra tal-15 ta' Marzu 1990 ma ssir l-ebda riferenza ghal dan l-ilment. Barra minn dan, kuntrarjament ghal dak li jidher li gie stipulat fil-kuntratt ta' akkwist ta' Dorothy Stamp, fil-kuntratt ta' akkwist ta' Andrew Charles Stamp ma saret l-ebda kondizzjoni li s-socjeta` venditrici libellanti kellha tikkostruwixxi toroq ghall-access ghall-imsemmi plot.

Fis-sentenza citata tal-5 ta' Ottubru 1993, din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk fir-rigward ta' klawzola numru hdax (11) identika f'kuntratt iehor:

"Din il-klawzola rizoluttiva hi cara u univoka u l-Qorti trid tiddeciedi biss jekk una volta hu provat sodisfacentement illi l-libellata kienet verament inadempjenti – fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-benefikati – jirrikorrux cirkostanzi gustifikattivi li jimmilitaw favur taghha biex il-Qorti takkordalha l-beneficcju tal-purgazione della mora anke f'dan ir-rigward. Ezercizzju ta' diskrezzjoni kif in ghad imholli bil-ligi f'idejn il-Qorti li pero` ghandu jigi ezercitat b'gudizzju u b'sens ta' gustizzja anke mad-direttarji.

Il-Qorti qieset illi minn mindu giet koncessa l-art in subenfitewsi lill-awturi tal-libellata nomine ghadew ormai aktar minn 25 sena u l-libellata ma hadet l-ebda passi biex terigi l-benfikati li kienet obbligata taghmel. Lanqas miz-zmien meta d-ditta libellanti nformatha li kienet behsiebha tesigi r-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika minhabba l-inadempjenza taghha u dana sad-data tal-prezentata tal-libell. Sal-lum ma write l-ebda sinjal li hi kellha l-intenzjoni li tadempixxi l-obbligi taghha. Lanqas uriet tali disponibilita` matul it-trattazzjoni ta' dan il-libell. Il-Qorti tqis li dan l-atteggjament kif ukoll id-dewmien inutiklment twil hu pregudizzjevoli ghad-ditta libellanti u ma jidhrilhiex li jkun gust u xieraq li takkorda aktar zmien biex il-libellata taghmel dak li f'25 sena baqghet ma ghamlitx. Mhux il-kaz allura li taghti l-opportunita` lil-libellata li tispurga l-mora 'multo magis' meta l-Qorti lanqas biss ghandha talba min ghandha f'dan is-sens."

Hawn ukoll jirrizulta li l-pozizzjoni hija l-istess u mix-xiehda tar-rapprezentanti tas-socjeta` libellanti moghtija fil-25 ta' Gunju 2002 jirrizulta li l-art in kwistjoni baqghet mhux mibnija, dan nonostante t-trapass ta' sebgha u tletin (37) sena.

Is-sentenza msemmija giet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 wara li kkunsidrat li l-kuntratt li permezz tieghu akkwistat Dorothy Stamp gie stipulat li l-koncessjoni saret "…and subject to all the conditions of the said subgroundrent as well as the original groundrent and which appear especially with regard to the said subgroundrent from Documenty B here annexed…". Kif diga` gie osservat fil-kaz odjern meta akkwista l-libellat

Andrew Charles Stamp ma tnizzlet l-ebda kondizzjoni simili. Izda una volta li s-socjeta` libellanti gharfitu bhala s-subenfitewta l-gdid – u dan hu evidenti mill-fatt li filwaqt li Stamp akkwista l-art in kwistjoni fl-1972, l-arretrati ta' cens in kwistjoni jirrisalu biss ghall-1987 – huwa kien obbligat li jesegwixxi l-obbligazzjonijiet li johorgu mill-kuntratt ta' enfitewsi, mhux dak tieghu unikament izda anke ta' l-awturi tieghu. Dan huwa evidenti wkoll mill-klawzola numru hdax (11) fil-kuntratt tal-25 ta' Gunju 1965 fuq citat li jimponi l-istess kondizzjonijiet mhux biss fuq il-"grantees" izda anke fuq "his heirs or assigns". U l-klawzola numru tlettax (13) ta' l-istess kuntratt tipprovdi testwalment li "The sub-utile dominium and leasehold interest in the demised plot is granted to the grantee subject to the terms and conditions contained in a Public Deed dated the ninth day of November one thousand nine hundred and sixty-three, between the Company and the Cathedral Church of Malta received by the undersigned Notary and all terms and conditions contained therein shall in the same manner bind the grantee his heirs and **assigns**".

Ghalhekk, bhalma kkonkludiet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza precitata u bhalma wkoll kkonkludiet il-Qorti ta' l-Appell b'konferma ta' l-imsemmija sentenza, mhuwiex il-kaz illi tigi koncessa mora biex fiha l-libellat nomine jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu u jsalva s-sitwazzjoni.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tilqa' l-libell, tichad l-eccezzjonijiet tal-libellat nomine, u ghalhekk tilqa' t-talbiet tal-libellant nomine kif dedotti u taghti dawk id-dikjarazzjonijiet illi hu talab fl-istess libell. Bl-ispejjez kontra l-libellat nomine u b'rizerva ta' kull azzjoni spettanti lis-socjeta` libellanti ghac-cnus arretrati u drittijiet ohra.

ONOR. IMHALLEF
DR. DAVID SCICLUNA
D/REGISTRATUR