MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1300/2002

Cit Nru: 1300/02 JA.

Central Mediterranean Developement Limited.

-vs-

Joseph u martu Maria Theresa konjugi Borg.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni pprezentat fit-18 ta' Novembru, 2002 li bih s-socjeta' attrici ppremettiet:

Illi ai termini ta’ kuntratt datat 18 ta’ Frar, 1981 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Angelo Vella giet moghtija in koncessjoni sub-enfitewtika boat house gewwa Santa Maria Estate numru mija u sittax (116) bil-patt u l-kondizzjoniji li ai termini tal-klawsola seba (7) hemm indikat li “The said boat house shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boat house or store”.

Illi ai termini ta’ sentenza moghtija mill-Qorti ta’ l-Appell fit-28 t’ April 2000 fl-ismijiet Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Joseph Borg Libell numru 6/81 FGC l-konvenut gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser l-kondizzjonijiet tal-istess billi ghamel post ta’ residenza minn boat house.

Illi permess ta’ ittra uficjali datata 3 ta’ Mejju 2001 l-konvenut Joseph Bor kien gie interpellat sabiex jaddevjeni ghax-xoljiment tal-koncessjoni izda dan baqa’ inadempjenti u ghalhekk kellha tigi presentata din il-kawza.

Ghalhekk titlob lill-din l-Onorabbli Qorti ghaliex m’ ghandhiex:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-koncessjoni sub-enfitewtika tal-boat house numru mija u sittax (116) moghtija nhar it-18 ta’ Frar 1981 fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Angelo Vella hija xorta ai termini tal-Ligi u dan stante li kif ie dikjarat u deciz fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ April 2000 fl-ismijiet Central Medi-

terranean Development Corporation limited vs Joseph Borg (Libell numru 6/81 FGC) l-konvenut kiser l-kondizzjonijiet tal-istess senjatament l-klawsola seba (7) billi ghamel post ta residenza minn boat house.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 3 ta' Mejju 2001 l-konvenuti mharka ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tas-socjeta' attrici mahlufa minn Albert Mizzi fl-14 ta' Novembru, 2002 u l-lista tax-xhieda.

Rat in-Nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti pprezentata fit-30 ta' Jannar, 2003 li permezz taghha eccepew:

Illi t-talba attrici hija nsostenibbli stante li:

a) Il-kuntratt in kwistjoni jikkontempla espessament rimedju iehor li mhuwiex dak li s-socjeta' attrici qed titlob fil-kawza odjerna;

b) Bla pregudizzju has-suespost u fi kwalunkwe kaz la l-imsemmi kuntratt u lanqas il-kuntratt hemm imsemmi tad-9 ta' Novembru 1963 fl-atti tal-Nutar Paul Pullicino ma jikkontemplaw espressament ir-risluzzjoni tal-koncessjoni sub-emfitewtika fl-eventwalita' tal-ksur tal-kondizzjoni bhal dik stipulata fil-klawsola 7;

c) Bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, ma ghadu jezisti ebda cirkostanza jew fatt li tikkwalifika bhala ksur tal-klawsola 7;

d) Bla pregudizzju ghas-suespost u fi kwalunkwe kaz, skond il-gurisdrudenza nostrana, is-socjeta’ attrici messha fl-ewwel lok talbet li jigi prefiss terminu sabiex l-eccipjenti jirrimedjaw ghal ksur u imbaghad, fin-nuqqas, titlob ir-risoluzzjoni tal-koncessjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti mahlufa minn Joseph Borg fit-30 ta’ jannar, 2003 u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti processwali u l-verbal tas-seduta tat-8 ta’ Ottubru 2003 li permezz tieghu il-kawza thalliet ghas-sentenza wara l-ewwel zewg eccezzjonijet tal-konvenut.

Ikkunsidrat;

Illi l-konvenut qed jeccepixxi li din l-azzjoni mhijex sostenibbli ghaliex il-koncessjoni enfitwtika in kwistjoni ma tikkontemlax espressament ir-rizoluzzjoni tal-istess koncessjoni fl-eventwalita’ ta’ ksur tal-kondizzjoni bhal dik stipulata fil-klwasola sebgha (7) tal-kuntratt, anzi tipprospetta rimedju iehor.

Ma hemm ebda kontestazzjoni illi l-Artikolu 7 imsemmi jghid espressament:

The said boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store.

If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Malta pounds for every day of default.

Permezz ta’ sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta’ April 2000 gie deciz li l-konvenut kiser din il-kondizzjoni; f’ din il-kawza l-atturi qed jitolbu li a bazi ta’ dan il-koncessjoni subenfitewtika tigi risolta.

Kaz kwazi identiku ghall ahhar gie deciz minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 1953 fil-kawza fl-ismijiet ***"Alan Brooke Hawkins vs Giovanni Cassar"***. F' dan il-kaz l-attur kien talab ir-risoluzzjoni tal-kuntratt stante li l-konvenut minflok razzett beda juza l-propjeta' bhala abitazzjoni. Il-Qorti kienet cahdet it-talba minhabba li l-konvenut kien feda c-cens u ghalkemm dan sar wara l-kambjament tad-destinazzjoni, dehrilha li billi kieku ghamel dan qabel ma kien ikun ebda rizoluzzjoni hasset li din il-kondizzjoni ma kienitx xi wahda primarja. Fil-fatt il-Qorti iddistingwiet bejn obligazzjoni sekondarja u wahda principali izda qalet car u tond li ghalkemm ma jkun hemm ebda kitba fis-sens li non osservanza tal-kuntratt taghti lok ghal rexissjoni, hu meqjus bhala patt tacitu li z-zewg partijiet huma obligati josservaw il-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt bhal kull kuntratt bilaterali u kwindi jekk l-enfitewta jikser xi kondizzjoni, id-direttarju jista jitlob ir-rizoluzzjoni. Il-Qorti fost affarijiet ohra qalet hekk:

Il-padrun dirett ghadhu id-dritt bhal kwalunkwe kontraent iehor in generali f' kuntratt bilaterali li jitlob jekk ikun il-kaz, ir-rizoluzzjoni tal-kuntratt minhabba l-inadempjiment ta' xi obligazzjoni ohra assunta mill-enfitewta fil-kuntratt enfitewtiku.; billi hu risaput illi fil-kuntratt bilaterali kif inhu l-kuntratt enfitewtiku, il-patt kummissarju tacitu hu dejjem sottintiz.

Illi ghalhekk ma hemm xejn x' izomm id-direttarju li jagixxi biex jirrizolvi l-kuntratt jekk ma jkun hemm xejn fil-kuntratt fir-rigward.

Fil-kaz in esami gie pattwit li jekk tinkiser l-obligazzjoni in kwistjoni l-konvenut ikun soggett ghall penali ta' sitt liri kull jum. Tqum allura l-mistoqsija, jista l-attur jitlob ir-risoluzzjoni minflok jew flimkien mal-hlas in kwistjoni?

Il-kwistjoni ma hijiex ta' facili soluzzjoni madankollu fil-fehma tal-Qorti, dak li kellhom f' mohhom il-partijiet kien li jekk l-enfitewta juza l-boathouse ghal skop ta' abitazzjoni jkollu jhallas sitt liri kull jum ghall kull gurnata li jkun in

kontravenzjoni ta' din l-obligazzjoni. Ghalhekk ghalkemm fl-iskorta tas-sentenza imsemmija din l-obligazzjoni hija wahda principali, il-partijiet ikkontemplaw ukoll il-mizura punittiva fl-eventalita li din tinkiser. Naturalment dan barra l-obligu li l-enfitewta ghandhu illi ma jibqax juza l-boathouse ghal skop residenzjali u li jekk ghamel xi haga biex radikalment biddel il-boathouse ghandhu jerga jirripristinaha ghall istat li kienet qabel.

Il-Qorti ghalhekk ma thossx li l-atturi ghandhom ukoll dritt ukoll li fuq dan il-bazi, jitolbu r-rizoluzzjoni tal-kuntratt u ghal dawn il-mottivi, tilqa l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut u tichad it-talba tal-atturi.

L-ispejjes fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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