MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta ta' l-10 ta' Jannar, 2007

Citazzjoni Numru. 469/2004

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

vs

Ralph u Vanessa Axiaq

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mill-attur nomine fis-25 ta' Gunju, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Debono datat 1 ta' Gunju 1992 – Dok M1 – il-konvenuti kienu akkwistaw minghand terzi plot numru mija tmienja u tletin (138) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu ta' hamsin liri Maltin (LM 50) fis-sena, pagabbli bil-quddiem mill-14 ta' Dicembru ta' kull sena;

Illi l-konvenuti kienu akkwistaw dan il-plot taht l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 14 ta’ Dicembru 1966 – Dok M2;

Illi skond klawsola tlieta (3) tal-kuntratt originali “The grantee undertakes 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 the date when the Company shall have constructed roads giving access to the said Plot”;

Illi mid-data li l-konvenuti akkwistaw dan il-plot ghaddew aktar minn ghaxar snin u s’issa ghadhom ma bnewx l-ebda dar jew villa kif stipulat fil-kuntratt;

Illi skond klawsola hdax (11) tal-kuntratt originali jekk “the grantee or his heirs or assigns …. fail to perform or observe any covenant or condition herein contained and the Grantee shall not have fulfilled his obligations within nine months from service of Notice by Official letter to this effect 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 ….. “;

Illi l-konvenut ilu moruz fil-hlas tal-kanone mill-14 ta’ Dicembru 1998 u cioe ghal hames skadenza li jammotnaw ghal mitejn u hamsin mitt Liri Maltin (LM 250);

Illi skond klawsola 11 tal-imsemmi kuntratt originali “If the grantee or their heirs or assigns be in arrear with the payment of the herein stipulated ground-rent for ninety days after the same shall have been due and demanded by the Company …. 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 plots of land and buildings erected thereon …….”;

Illi ghalkemm interpellati diversi drabi b’diversi ittri ufficjali bl-ahhar wahda datata 12 ta’ Awissu 2002 sabiex

jirrimedjaw l-posizzjoni u fin-nuqqas jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu inadempjenti :

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

1. Tiddikjara li l-konvenuti kisru l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 14 ta' Dicembru 1966, kif riportati sussegwentement fil-kuntratt fl-Atti tan-Nutar John Debono datat 1 ta' Gunju 1992, meta skond il-klawsola tlieta (3) naqsu li jibnu dar jew villa fuq plot numru mija tmienja u tletin (138), f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, fi zmien hames snin mid-data tal-kuntratt;
2. Tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-pagament tal-canone u dan ghal hames skadenzi u cioe mill-14 ta' Ottubru 1998 sal-14 ta' Ottubru 2003;
3. Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjonijiet hemm indikati;
4. Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-canone dovut mill-konvenuti ghal ammont komplessiv ta' LM 250;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali datati 4 ta' Frar 1999, 3 ta' Lulju 2002, 12 ta' Awissu 2002, b'rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata u n-nota tax-xhieda ta' l-attur nomine;

Rat illi l-konvenuti naqsu illi jipprezentaw Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhom fi zmien previst mil-Ligi.

Rat ir-rikors tal-konvenuti tat-28 ta' Lulju, 2006 illi permezz tieghu talbu illi jinghataw l-opportunita illi jikkontestaw it-talbiet attrici u jipprezentaw in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhom relattivament ghall-istess azzjoni attrici.

Semghet lill-konvenut Ralph Axiaq in konnessjoni ma dan l-incident.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghal sentenza fuq dan il-punt.

Ikkunsidrat :

Illi jirrizulta mhux kontestat illi l-konvenuti kienu gew notifikati bl-att tac-citazzjoni fis-7 ta' Marzu, 2006. Illi l-istess konvenuti fir-rikors taghhom tat-28 ta' Lulju 2006 jghidu illi huma saru jafu biss bl-ezistenza ta' din il-kawza waqt skambju ta' korrispondenza bejn il-konsulent legali taghhom u l-konsulent legali ta' l-atturi permezz ta' ittra tat-2 ta' Mejju, 2006. Il-konvenuti fl-istess rikors taghhom qalu ukoll illi wara li ircevew din l-ittra fit-2 ta' Mejju 2006 ghamlu ricerka permezz ta' l-avukat taghhom fir-Registru ta' din il-Qorti minn fejn irrizultat din il-kawza u minn fejn irrizultat ukoll n-notifika tramite pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern fis-7 ta' Marzu 2006.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti tinnota illi minkejja illi l-konvenuti jammettu fl-imsemmi rikors taghhom illi saru jafu bl-ezistenza ta' din il-kawza fit-2 ta' Mejju, 2006 huma ma dehrux ghas-seduta tal-Qorti tat-18 ta' Mejju, 2006. L-ewwel darba illi l-konvenut Ralph Axiaq deher il-Qorti kien waqt is-seduta tas-7 ta' Novembru 2006. Dakinhar deher hu biss u l-konvenuta Vanessa Axiaq ma dehritx. Waqt is-seduta tas-7 ta' Novembru 2006 il-konvenut Ralph Axiaq assistit mill-Avukat difensur tieghu gie mistoqsi mill-Qorti ghaliex kien ipprezenta ir-rikors tieghu fit-28 ta' Lulju 2006 meta skond kif qal fir-rikors tieghu huwa sar jaf bl-ezistenza ta' din il-kawza fit-2 ta' Mejju, 2006. Illi l-konvenut Ralph Axiaq ipprova jiggustifika dan kollu billi informa lill-Qorti illi huwa kien indispost.

Illi sussegwentement fuq domanda tal-Qorti huwa wiegeb illi bejn it-2 ta' Mejju 2006 u t-28 ta' Lulju 2006 huwa gieli hareg mid-dar. Illi l-Avukat difensur tal-konvenut Ralph Axiaq informa lill-Qorti illi huwa kien prezenti ghas-seduta tat-18 ta' Mejju 2006 u qaghad jara l-process minghajr ma infomra lill-Imhallef illi kien prezenti ghall-kawza.. Mistoqsi mill-Qorti ghaliex ipprezenta r-rikors tal-konvenuti

fit-28 ta' Lulju, 2006 u cioe' aktar minn xahrejn wara illi ra l-process fl-awla tal-Qorti l-Avukat difensur tal-konvenut wiegeb illi dan gara peress illi l-konvenut kien indispost.

Ikkunsidrat :

Illi l-Qorti hadet ukoll konjizzjoni tar-risposta ta' l-attur nomine ghar-rikors ipprezentat mill-konvenuti fit-28 ta' Lulju 2006 permezz ta' liema risposta l-attur nomine sostna illi l-kontumacja tal-konvenuti ma hiex gustifikata u talab sabiex it-talba tal-konvenuti sabiex jipprezentaw in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet relattiva tigi michuda.

Illi l-istitut tal-kontumacja u l-principji li ghandhom jirregolawha gew spjegati sew fis-sentenza "Victoria Cassar kontra Carmelo Vassallo" deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fid-29 ta' Mejju, 1937 (Vol XX1X.i.1581) u f'din is-sentenza gew elenkati s-segwenti principji :

(1) Il-kontumacja ma tistax tigi ritenuta gustifikata jekk kienet volontarja;

(2) Lanqas ma tista tigi gustifikata jekk kienet ghal menu kolpuza;

(3) Biex ikun hemm lok ghall-gustifikazzjoni hemm bzonn li tigi pruvata kawza gusta;

(4) Din il-kawza gusta ghandha tkun tikkonsisti f'impediment legittimu.

(5) L-impediment, biex ikun legittimu, ghandu jkun indipendenti mill-volonta tal-kontumaci;

(6) L-izball mhux impediment legittimu jekk ma jkunx zball invincibbli, ghaliex jekk ikun vincibbli allura jigi ekwiparat ghall-kolpa;

(7) Dan l-impediment legittimu jista jkun, kif intqal, "una necessita impellente di chiamata ad altri doveri imprescindibili";

(8) L-imposibbilita li wiehed jidher ghas-subizzjoni jew almenu d-diffikulta gravi, biex tista tikkostitwixxi impediment legittimu ghadha tkun fizika, u eccezzjonalment biss tista tkun morali.

Dawn l-istess principji gew riaffermati f'diversi decizzjonijiet ta' dawn il-Qrati fosthom sentenza tal-Qorti

ta' l-Appell (Sede Inferjuri tat-13 ta' Jannar, 1999 fl-ismijiet "Margaret Bugeja et kontra Alfred Ellul"

Illi l-konvenuti ippruvaw jiggustifikaw in-nuqqas taghhom billi qalu illi l-indirizz fejn l-atturi ippruvaw jinnotifikawhom ma kienx wiehed korrett u minkejja l-fatt illi r-riferta ta' ittra ufficjali datata t-3 ta' Lulju 1997 mibghuta mill-atturi ta' l-imsemmija kawza kienet "moved" l-atturi xorta wahda ippruvaw jinnotifikaw lill-konvenuti fl-istess indirizz.

Illi l-attur issottometta illi dan l-indirizz gie moghti mis-socjeta' attrici mill-istess konvenuti. L-attur ipprova jinnotifika lill-konvenuti kemm normalment, kemm wara l-hinijiet legali, u n-notifika xorta ma saritx. Saret umbaghad il-pubblikazzjoni fil-gazzetta lokali u fis-7 ta' Marzu 2006 saret il-pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern, kif tirrikjedi l-Ligi u fis-seduta tat-23 ta' Marzu, 2006 gie dikjarat mill-Qorti illi l-konvenuti kienu gew debitament notifikati u l-kawza baqghet ghall-provi kollha tas-socjeta' attrici.

Ikkunsidrat :

Illi effettivament n-notifika tal-konvenuti saret ai termini ta' l-Artikolu 187 (3) tal-Kap. 12 u ghalhekk hija notifika regolari skond il-Ligi.

Illi apparti mill-fatt illi l-konvenuti gew notifikati regolarment, kif diga intqal aktar 'il fuq f'dan il-gudikat, il-konvenuti stess ammettew illi huma saru jafu bl-ezistenza ta' din il-kawza fit-2 ta' Mejju 2006, izda huma ipprezentaw ir-rikors taghhom sabiex jippruvaw jiggustifikaw il-kontumacja taghhom biss fit-28 ta' Lulju 2006 u bhala impediment legittimu il-konvenut ipprova jghid illi huwa kien indispost, izda umbaghad ammetta illi fil-perjodu in kwistjoni, u cioe' bejn it-2 ta' Mejju 2006 u it-28 ta' Lulju, 2006, huwa hareg mid-dar diversi drabi u ghalhekk il-Qorti ma tistax tifhem kif wahda minn dawn il-hargiet il-konvenut ma ghamilhiex sa l-ufficju ta' l-Avukat difensur tieghu. Il-Qorti ukoll ma tistax tifhem kif l-Avukat difensur ighid illi deher ghas-seduta tat-18 ta' Mejju 2006 sabiex ha konjizzjoni tal-process kollu kemm hu, izda dam

aktar minn xahrejn sabiexipprezenta r-rikors f'isem il-klijenti tieghu biex jipprova jiggustifika il-kontumacja taghhom.

Il-Qorti tara illi il-konvenuti urew disinteress assolut li jikkontestaw il-kawza u issa jippretendu illi l-Qorti tilqaghlhom it-talba sabiex jipprezentaw in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhom tardivament.

Illi kif gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza tat-28 ta' Jannar 2005 fl-ismijiet "Noel Calleja et kontra Middlesea Valletta Life Assurance Co. Limited" raguni moghtija sabiex tigi gustifikata kontumacja trid tikkonstitwixxi kawza gusta u mhux negligenza u dispett lejn l-awtorita tal-Qorti.

Il-Qorti, tenut kont tac-cirkostanzi kollha kif fuq esposti, ma jidhrilhiex illi r-ragunijiet imsemmija mill-konvenuti huma fondati u tara illi l-kontumacja tal-konvenuti kienet wahda kolpuza u certament mhux gustifikabbli.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddispondi minn din il-materja billi tichad it-talba illi ghamlu l-konvenuti permezz tar-rikors li huma ipprezentaw fit-28 ta' Lulju 2006 u tqis illi l-konvenuti huma kontumaci f'dan il-process. L-ispejjez ta' dan l-incident jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza In Parte >

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