MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-17 ta' Lulju, 2007

Citazzjoni Numru. 707/2004

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited
vs
Alex Vella u b'digriet tas-17 ta' Lulju 2007 giet kjamata fil-kawza Carmen Vella

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attur nomine li biha ppremetta:

Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. Angelo Vella datat 29 ta' Mejju 1984 - Dok. M1 - il-konvenut kien akkwista l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-plot numru sittax (16) soggetta ghal cens annwu ta' erbghin Liri Maltin (Lm40) fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-4 ta' Marzu ta' kull sena;

Illi dan il-kuntratt kien suggett ghal kundizzjonijiet originali f'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. Paul Pullicino datat 25 ta'

Gunju 1965 - Dok. M2 - bejn is-socjeta` attrici u l-predecessuri tal-konvenut.

Illi skond klawsola 11 ta’ l-imsemmija kuntratt originali
If the grantee or his 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 l-konvenut kien ilu moruz fil-hlas tal-kanone mill-5 ta’ Marzu 2001 u cioe` ghal erba’ skadenza ghal ammont komplessiv ta’ mija u sittin Liri Maltin (Lm160);

Illi ghalkemm interpellat diversi drabi ghall-hlas ta’ dawn l-iskadenzi, bl-ahhar ittra ufficjali datata 28 ta’ Ottubru 2003, il-konvenut kien baqa’ inadempjenti.

L-attur nomine talab lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-pagament tal-kanone fir-rigward ta’ plot 16 u li ghalhekk kiser il-kundizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika.

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond il-klawsola numru 11 tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Dott. Paul Pullicino datat 25 ta’ Gunju 1965.

3. Tordna li l-plots numri 16 tirreverti lura f’idejn is-socjeta` attrici u ghal dan l-iskop tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenut jizgombra mill-imsemmija artijiet.

4. Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-canone dovut mill-konvenut ghal ammont komplessiv ta’ Lm 160.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali datata 28 ta’ Ottubru 2003.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-attur nomine.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Alex Vella li eccepixxa:

1. Illi preliminarjament id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konvenut u bejn martu Carmen Vella nee` Falzon li ghandha kull interess fil-proprjeta` in kwistjoni u li messha giet notifikata b'kull att gudizzjarju li jinterpellaha u jsejhilha biex thallas kull ammont li talvolta jista' jkun dovut lis-socjeta` attrici u ghalhekk il-gudizzju mhux integru u l-konvenut ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll la l-konvenut Alex Vella u wisq anqas martu Carmen Vella ma gew notifikati qabel ma giet intavolata l-kawza odjerna b'sejha ufficjali li tinterpellahom sabiex ihallsu kull ammont li talvolta jista' jkun dovut lis-socjeta` attrici u sabiex jinghataw il-fakulta` li jippurgaw il-mora fil-hlasijiet tac-cens kif rikjest mil-ligi;

3. Illi bla pregudizzju ghall-premess, il-konvenut dejjem ried ihallas l-ammont in kwistjoni imma l-attur nomine ma accetta l-istess u ghalhekk huwa ddepozita l-istess cens fir-registru tal-Qorti kompetenti permezz ta'cedola numru 2026/04 li kopja taghha giet prezentata u mmarkata Dok. AV1;

4. Illi bla pregudizzju ghall-premess il-konvenut ghandu d-dritt jitlob il-purgazzjoni tal-mora a tenur tal-Artikolu 1519 tal-Kodici Civili (Kap. 16) ai termini tas-subincizi (1), (2) u (3) tal-istess artikolu;

5. Illi a tenur ta' l-Artikolu 1499 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1519 kien inderogabbli u kellu jigi osservat f'kull kaz u kull ftehim kontrarju ghalih huwa bla effett fil-ligi stante li l-purgazzjoni tal-mora hija stipulazzjoni ta' ordni pubbliku;

6. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-premess il-konvenut ma hallas l-ammont in kwistjoni bi zvista kif ukoll minhabba l-fatt illi l-atturi huma debituri tieghu versu obbligi kuntrattwali kif naxxenti mill-koncessjoni enfitewtika temporanja originali tad-9 ta’ Novembru, 1993 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino;

7. Illi huwa immorali li l-attur ippretenda li jista’ jxolji l-koncessjoni enfitewtika temporaneja tal-fond in kwistjoni ghall-hlas ta’ debitu ta’ mija u sittin lira (Lm160) cens annwu u temporanju meta l-konvenut ried ihallas l-istess cens u li ma giex accettat mill-attur nomine, minkejja dak kollu li ntqal hawn fuq rigwardanti l-inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali tieghu;

8. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mill-konvenut.

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-kjamata fil-kawza Carmen Vella li biha eccepiet illi:

1. Illi preliminarjament la l-kjamata fil-kawza Carmen Vella u wisq anqas il-konvenut l-iehor Alex Vella ma kienu gew notifikati qabel ma kienet giet intavolata l-kawza odjerna b’sejha ufficjali li kien jinterpellahom sabiex ihallsu kull ammont li talvolta jista’ jkun dovut lis-socjeta’ attrici u sabiex jinghataw il-fakolta` illi jpurgaw il-mora fil-hlasijiet tac-cens kif rikjest mil-ligi;

2. Illi bla pregudizju ghall-permess, kien l-attur nomine li ma accettax l-hlas tac-cens dovut u fil-fatt ghalhekk l-istess cens gie depozitat mill-kjamata fil-kawza flimkien mal-konvenut l-iehor Alex Vella fir-registru tal-Qorti kompetenti permezz ta’ cedola numru 2026/04 li kopja taghha giet prezentata fl-atti u mmarkata Dok AV1;

3. Illi bla pregudizzju ghall-permess il-kjamata fil-kawza ghandha d-dritt li titlob il-purgazzjoni tal-mora a tenur tal-

artikolu 1519 tal-Kodici Civili (Kap. 16) ai termini tas-subincizi (1), (2) u (3) tal-istess artikolu;

4. Illi a tenur ta' l-Artikolu 1499 tal-Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1519 kien inderoggabli u ghandu jigi osservat f'kull kaz u kull ftehim kontrarju ghalih kien bla effett fil-ligi stante li l-purgazzjoni tal-mora hija stipulazzjoni ta' ordni pubbliku;
kienu
5. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-permess l-atturi huma debituri tal-kjamata fil-kawza u tal-konvenut l-iehor Alex Vella versu obbligi kuntrattwali kif naxxenti mil-koncessjoni emfitewtika temporaneja originali tad-9 ta' Novembru, 1993 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino;

6. Illi kien immorali li l-attur kien ippretenda li jista' jxolji l-koncessjoni emfitewtika temporaneja tal-fond in kwistjoni ghal hlas ta' debitu ta' mija u sittin lira (Lm160) cens annwu u temporaneju meta l-kjamata fil-kawza flimkien mal-konvenut l-iehor Alex Vella riedu jhallsu l-istess cens u li ma giex accettat mill-attur nomine, minkejja dak kollu li intqal hawn fuq rigwardanti l-inadempjenza tal-obbligi kuntrattwali tieghu;

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-kjamata in kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur.

Gie prezentat affidavit ta' Frances Bergedahl li fih issemma li l-konvenut Alex Vella kien xtara ***plot*** numru 16 b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 29 ta' Mejju 1984, soggetta ghal cens annwu ta' erbghin lira

Maltin (Lm40) fis-sena pagabbli bil-quddiem. Illi l-ahhar darba li l-konvenut hallas ic-cens dovut kien fit-28 ta' Mejju 2003 meta huwa kien hallas l-ammont ta' mija u ghoxrin lira (Lm120) ghal cens dovut mill-25 ta' Gunju 1998 sal-24 ta' Gunju 2001. Illi fit-22 ta' Awiisu 2003, is-socjeta` attrici kienet baghtet ***reminder*** lil konvenut sabiex ihallas ic-cens dovut ghal perjodu mill-25 ta' Gunju 2001 sal-24 Gunju 2004. Dan ic-cens baqa' ma thallasx u ghalhekk fit-28 ta' Awissu 2003, is-socjeta` attrici baghtet ittra registrata lill-konvenut li dan ic-cens kien ghadu dovut. Anke ghal din l-ittra registrata ma kien hemm l'ebda risposta, u ghalhekk fit-28 ta' Ottubru 2003 intbaghtet ittra ufficjali. Klawsola 11 tal-kuntratt ta' koncessjoni originali fl-Att tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 25 ta' Gunju 1965 tghid:
"if the purchaser or his heirs or assignees be in arrears in the payment of the herein stipulated ground rent he shall pay interest thereon at the rate of eight per cent (8%) per annum as from the date it is due and, without prejudice to the above, the Company may demand the dissolution of this contract if the arrears in groundrent amount to three yearly instalments or an amount equivalent to three yearly installments".

Illi qabel ma kienet giet intavolata din il-kawza, il-konvenut ma kienx offra li jhallas dan l-ammont lis-socjeta` attrici, izda din l-offerta saret biss wara li nfethet il-kawza. Ghalhekk minhabba l-fatt li c-cens kien ilu ma jithallas ghal erba' skadenzi, is-socjeta` attrici kienet talbet ir-rexissjoni tal-kuntratt u li l-***villa*** tal-konvenut tirreverti lura f'idejn is-socjeta` attrici.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut <u>Alessio sive Alex Vella</u>.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Alessio sive Alex Vella</u> li fih issemma li l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat minnu fid-29 ta' Mejju 1984 permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Qal li f'dik id-data kien gja mizzewwga lil Carmen Vella nee` Falzon u l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u bejn martu. Ikkonferma li qatt ma kien gie notifikat ufficjalment sabiex ihallas il-pagamenti msemmija mill-attur u qatt ma

nghata l-fakolta` rikjesta mill-ligi sabiex tigi purgata l-mora fil-hlasijiet tac-cens. Qal li minn ricerki li ghamel irrizulta li fit-28 ta' Ottubru 2003 kienet giet intavolata ittra ufficjali kontra tieghu izda qatt ma kienet giet notifikata lilu. Ikkonferma wkoll li qabel ma kienet giet intavolata l-kawza odjerna kien offra li jhallas l-arretrati tac-cens dovut lis-socjeta' attrici izda din kienet giet rifjutata mill-istess socjeta` attrici. Qal li ghalhekk ma kellux triq ohra hlief li jiddepozita l-kera dovuta taht l-awtorita` tal-Qorti permezz tac-cedola ta' depozitu.

Rat id-dikjarazzjoni ta' Carmen Vella.

Gie prezentat affidavit ta' Carmen Vella li fih issemma li l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat fid-29 ta' Mejju 1984 permezz tal-kuntratt iffirmat mir-ragel taghha Alex Vella fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. Qalet li f'dik id-data kienet gja mizzewwga lil Alex Vella u l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnha u bejn ir-ragel taghha. Ikkonfermat li qatt ma kienet giet notifikata ufficjalment sabiex thallas il-pagamenti msemmija mill-attur u qatt ma nghatat il-fakolta` rikjesta mil-ligi sabiex tigi purgata l-mora fil-hlasijiet tac-cens. Ikkonfermat ukoll li qabel ma kienet giet intavolata l-kawza odjerna kienu offrew li jhallsu l-arretrati tac-cens dovut lis-socjeta` attrici izda din kienet giet rifjutata mill-istess socjeta` attrici. Qalet li ghalhekk ma kellhomx triq ohra hlief li jiddepozitaw il-kera dovuta taht l-awtorita` tal-Qorti permezz tac-cedola ta' depozitu.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi f'din il-kawza, is-socjeta` attrici permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Gunju 1965 fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino, ikkoncediet lil Thomas Taylor in sub-enfitewsi ***Plot*** 16 fil-Wied ta' Ghajn Zejtuna, limiti tal-Mellieha taht diversi kundizzjonijiet fosthom in-numru 11 li tghid hekk:

"If the grantee or his heirs or assigns be in arrear with the payment of the herein stipulated sub-ground rent for 90 days after sam shall have been due and demanded by the company or if they fail to perform or observe any covenant or cindition herein contained, then in every such case this sub-enfiteutical 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 demissed plot of land and building erected thereon and the terms herby granted shall absolutely determine but without prejudice of any rights to action which the company may have arising from this contract or otherwise. Furthermore the grantee shall forfeit all payments made by him prior o the date of termination by way of penalty."

In segwitu permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Mejju 1984 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, Taylor ikkonceda t-titolu ta' enfitewsi temporanja lill-konvenut Alex Vella b'cens annwu ta' erbghin Lira Maltin (LM40). Is-socjeta` attrici sostniet li l-konvenut kien ilu moruz fil-hlas tac-cens mill-5 ta' Marzu 2001. Gie sostnut ukoll li l-konvenut gie nterpellat diversi drabi. Irrizulta li parti mic-cens dovut lill-attur gie mbaghad depozitat fil-Qorti permezz ta' cedola ta' depozitu fiz-zmien li giet istitwita din il-kawza. Di piu`, l-attur talab li l-koncessjoni enfitewtika tigi terminata abbazi tal-klawsola 11 tal-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 25 ta' Gunju 1965.

Illi l-konvenut Alex Vella ecceppixxa preliminarjament li l-proprjeta` in kwistjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konvenut u martu, u ghalhekk Carmen Vella kellha tigi interpellata wkoll.

Jibda biex jinghad, li l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hija abbazi tal-artikolu 1322 (3) (b) u 1322 (3) (f) tal-Kap 16. Illi l-Qorti taghmel referenza ghall-Att Numru XXI tal-1993. L-ewwel artikolu ta' dan l-Att jaqra hekk:
"Dan l-Att jista' jissejjah l-Att tal-1993 li jemenda l-Kodici Civili u ghandu jinqara u jiftiehem haga wahda mal-Kodici Civili hawnhekk izjed 'il quddiem imsejjah 'Kodici'."

Illi pero` dawn l-artikoli gew in vigore fl-1 ta' Dicembru 1993 permezz ta' Avviz Legali Numru 127 tal-1993. Illi l-kuntratt enfitewtiku gie ffirmat fid-29 ta' Mejju 1984. Illi konsegwentement meta l-kuntratt gie ffirmat minn Alex Vella wahdu, dawn l-artikoli ma kienux gew ***in vigore*** u ghalhekk kienet il-ligi precedenti li kienet ghadha vigenti cioe` li r-ragel kien amministratur tal-komunjoni tal-

akkwisti, u ghalhekk seta' jiffirma minghajr il-kunsens tal-mara. Illi ghalhekk, il-proprjeta` in kwistjoni taqa` fil-komunjoni tal-akkwisti. Tant hu hekk, li kien necessarju li l-mara, Carmen Vella tigi kjamata in kawza. Irrizulta li Carmen Vella kienet gja l-mara tal-konvenut Alex Vella fil-gurnata tal-akkwist tal-art u ghalhekk hija kienet proprjetarja tal-fond in kwistjoni. Ghalhekk, tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut. Pero` stante l-fatt li llum il-gurnata Carmen Vella giet kjamata fil-kawza l-Qorti ghandha tipprocedi bil-bqija tal-eccezzjonijiet.

Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tal-konvenut u cioe` li la Alex Vella u lanqas martu Carmen Vella ma gew notifikati bl-ittra ufficjali qabel ma giet istitwita din il-kawza. Kif issemma aktar 'il fuq il-klawsola 11 issemmi li fil-kaz ta' arretrati ghal 90 gurnata 'after same shall have been due and demanded by the company' kemm il-konvenut kif ukoll il-kjamata in kawza jsostnu li qatt ma gew notifikati b'tali ittra u l-konvenut Vella sostna li kien biss wara li ghamel ir-ricerki necessarji li sar jaf li din l-ittra ufficjali fil-fatt ma kenitx giet notifikata lilu.

Irrizulta li l-konvenut fil-fatt, hallas l-ammont ta' cens dovut permezz ta' cedola ta' depozitu (a fol 34). Illi nonostante l-fatt li l-konvenuti ma hallsux l-ammont ta' cens bi zvista jew ghal kwalsiasi raguni ohra, huma offrew l-ammont dovut li gie rifjutat mis-socjeta` attrici u ghalhekk kellhom jigu depozitati fil-Qorti. Jirrizulta li l-ittra ufficjali tas-socjeta` attrici qatt ma giet notifikata lill-konvenut u lill-kjamata in kawza. Jirrizulta wkoll li qatt ma ntbaghtet xi ittra lil Carmen Vella nee' Falzon bhala co-proprjetarja tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Qorti dan huwa fattur determinanti li jwaqqaf il-prosegwiment tal-kawza ghax f'kuntratti bilaterali ***pacta sunt servanda*** u jekk hemm il-kundizzjoni fil-klawsola 11 li l-pagament kellu jigi 'demanded by the company' tali obbligu kellu jsir u fil-fatt ma sarx u li ghalhekk is-socjeta` attrici ma tistax titlob it-talbiet l-ohra li fil-fatt ghamlet.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-konvenut u l-ewwel eccezzjoni tal-kjamata in kawza.

Spejjez kontra s-socjeta` attrici.

< Sentenza Finali >

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