MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2009

Appell Civili Numru. 469/2004/1

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

v.

Ralph u Vanessa Axiaq

Il-Qorti:

Preliminari:

B’citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-25 ta’ Gunju, 2004, l-attur nomine 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' Awwissu 2002, sabiex jirrimedjaw il-posizzjoni u fin-nuqqas jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Dan premess l-attur nomine talab li dik il-Qorti:-

"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;"

Il-konvenuti naqsu li jipprezentaw in-Nota tal-Eccezzjonijiet fiz-zmien previst mil-ligi.

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

B'sentenza in parte fuq dan il-punt tal-10 ta' Jannar, 2007 (fol. 65 tal-atti) gie deciz mill-Prim Awla tal-Qorti Civili illi l-konvenuti, ghalkemm gew debitament notifikati bic-citazzjoni, naqsu illi jipprezentaw Nota tal-Eccezzjonijiet u ghalhekk baqghu kontumaci u r-ragunijiet illi taw sabiex jippruvaw jiggustifikaw il-kontumacja taghhom gew respinti minn dik il-Qorti.

Dan premess dik il-Qorti, fit-23 ta' Mejju 2007, ghaddiet ghas-sentenza taghha fuq it-talba attrici billi osservat li

mill-provi mhux kontradetti t-talbiet dedotti fic-citazzjoni rrizultaw ippruvati u ghalhekk, fil-kontumacja tal-konvenuti, iddecidiet billi laghqet it-talbiet tal-attur nomine kif dedotti fic-citazzjoni bl-ispejjez kif mitluba kontra l-konvenuti in solidum.

L-appell tal-konvenuti konjugi Axiaq.

Il-konvenuti konjugi Axiaq hassew ruhhom aggravati bis-sentenza finali, cioe` tat-23 ta' Mejju 2007, u ghalhekk, b'rikors intavolat fl-4 ta' Gunju 2007, talbu li ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija sentenza u tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kontra l-attur nomine appellat.

Is-socjeta` appellata pprezentat risposta ghall-appell tal-konvenuti fejn talbet li s-sentenza appellata tigi konfermata u li konsegwentement din il-Qorti tichad l-appell tal-konvenuti bl-ispejjez.

Ikkunsidrat:

Dawn il-proceduri jikkoncernaw talba ghar-rexissjoni ta' koncessjoni emfiteutica temporanja ta' plot maghrufa bhala Plot 138 tal-kejl approssimativ ta' disa' mija sitta u sebghin metri kwadri, kif suggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' LM50, mill-artijiet maghrufa bhala Santa Marija Estate, limiti tal-Mellieha akkwistata mill-istess konvenut in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Gunju, 1992 fl-atti tan-Nutar John Debono (ara fol. 5). Il-konvenut, akkwirent, kien ha din il-Plot minghand John Grima u Angelo Bartolo ghar-rimanenti perjodu ta' mija u hamsin sena li bdew jiddekorru fid-9 ta' Novembru, 1963. Fost il-kondizzjonijiet imsemmija fil-kuntrast ta' trasferiment insibu li l-imsemmija plot kienet qed tinbiegh u tigi akkwistata:

(b) Under all the terms and conditions of the vendor's title deed;
(c) As a building-site and in fact a building permit exists on said plot.

Il-kondizzjonijiet imposti fit-titolu tal-vendituri u relevanti ghall-iskop ta' dawn il-proceduri jirrizultaw minn kuntratt tal-14 ta' Dicembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (ara fol. 10) meta l-istess plot kienet, ghall-ewwel darba, nghatat b'titolu ta' sub-enfiteusi temporanja mis-socjeta` attrici lil certu John Arthur Evans u Phyllis Ada armla ta' Cecil Edward Evans. Infatti jinghad fil-kondizzjoni numru tlieta fl-imsemmi kuntratt li "*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 date when the Company shall have constructed roads giving access to the said plot.*" Fil-kondizzjoni numerata bin-numru hdax jinghad is-segwenti: "*If the grantee or his heirs or assigns be in arrears with the payment of the herein stipulated sub-ground rent for <u>ninety days</u> 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 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 and buildings erected thereon …..*" (sottolinear ta' din il-Qorti).

Jirrizulta li s-socjeta` attrici talbet ir-rexissjoni tal-imsemmija koncessjoni billi qed tallega li l-konvenuti naqsu jikkostruwixxi l-villa jew dar ai termini tal-istess kuntratt, u dana minkejja li gew interpellati biex jaghmlu hekk permezz ta' mezzi ufficjali; qed titlob ir-rexissjoni wkoll billi l-konvenuti baqghu moruzi fil-hlas ta' hames skadenzi ta' cens u cioe` dak li ghalaq fl-14 ta' Dicembru, 1998 u s-snin sussegwenti.

Il-konvenuti debitament notifikati bl-affissjoni u pubblikazzjoni a tenur tal-Artikolu 187(3) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili baqghu ma intavolaw ebda nota tal-eccezzjonijiet in kontestazzjoni tat-talbiet attrici u, minkejja li huma talbu jiggustifikaw il-kontumacja u l-fakolta` li jipprezentaw nota tal-eccezzjonijiet, din il-fakolta` giet michuda lilhom. L-ewwel Qorti ghalhekk

ghaddiet ghas-sentenza fuq il-provi li kienu jirrizultawlha billi laqghat it-talbiet attrici bl-ispejjes kontra l-konvenuti in solidum bejniethom.

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti, kif gia` nghad, hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq imsemmija, u ghalhekk b'rikors pprezentat fl-4 ta' Gunju, 2007 talbu li ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka l-imsemmija sentenza u b'hekk tichad it-talbiet kollha attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

Is-socjeta` attrici appellata intavolat risposta fejn, ghar-ragunijiet hemm moghtija u dawk migjuba fin-noti pprezentati quddiem l-ewwel Qorti, talbu li s-sentenza appellata tigi konfermata u li konsegwentement l-appell tal-konvenuti jigi michud bl-ispejjez.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti.

Qabel xejn ghandu jinghad li l-konvenuti appellanti <u>ma ressqu ebda appell mis-sentenza preliminari tal-10 ta' Jannar, 2007</u> meta giet michuda t-talba taghhom kontenuta fir-rikors tat-28 ta' Lulju, 2006 u b'hekk iddikjarat lill-istess konvenuti bhala kontumaci. Minkejja l-verbozita` tar-rikors tal-appell, jidher car mill-paragrafu 13 tal-istess rikors, kif ukoll mit-talba fl-ahhar tar-rikors (fejn qed tintalab biss ir-revoka tas-sentenza tat-23 ta' Mejju 2007) li l-appell qed isir biss mis-sentenza tat-23 ta' Mejju 2007. Ghalhekk kull referenza jew aggravju mressaq kontra dan il-provvediment mhux ser jittiehed in konsiderazzjoni billi dik is-sentenza illum ghaddiet in gudikat. B'dana kollu l-konvenuti appellanti ressqu diversi aggravji kontra s-sentenza appellata billi qed isostnu li:-

a) fl-ewwel lok is-sentenza appellata hija nulla billi ma nghatawx **smigh xieraq** u, meta l-ewwel Qorti invertit l-ordni ghall-prezentata ta' noti ta' sottomissjonijiet a tenur tas-subartikolu (10) tal-Artikolu 158 tal-Kap 12, huma qatt ma gew notifikati bin-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur nomine u l-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet taghhom b'risposta ghal dik tal-attur kienet irregolari;

b) s-sentenza mhux sufficjentement motivata; u

c) l-attur nomine naqas li jipprova t-talbiet tieghu bil-mod u sal grad li trid il-ligi.

Ikkunsidrat:

Dwar smigh xieraq.

Il-konvenuti appellanti jsostnu li ghalkemm bis-sentenza tal-10 ta' Jannar, 2007 huma kienu gew dikjarati kontumaci, il-ligi xorta wahda fis-subartikolu 10 tal-Artikolu 158 taghtihom il-fakolta` li, qabel ma tghaddi ghas-sentenza, huma jipprezentaw sottomissjonijiet bil-miktub, fi zmien qasir li ma jistax jiggedded, biex jiddefendu ruhhom kontra t-talba tal-attur. Il-ligi tipprovdi li dawk is-sottomissjonijiet ghandhom jigu notifikati lill-attur li jkollu zmien qasir biex jirrispondi.

F'dan ir-rigward jirrizulta in atti li wara li l-ewwel Qorti ppronunzjat ruhha fuq il-kontumacja tal-konvenuti b'digriet moghti dak inhar stess, u cioe` fl-10 ta' Jannar 2007, u fuq rikjesta tal-istess partijiet li ddikjaraw li xtaqu jittrattaw permezz ta' noti, l-istess Qorti tat lill-attur nomine sas-7 ta' Frar, 2007 sabiex jipprezenta n-nota tas-sottomissjonijiet tieghu bil-visto tal-kontro-parti u l-konvenuti nghataw xahar zmien ghar-risposta. Wara dan il-provvediment il-kawza giet imhollija ghas-sentenza ghad-19 ta' April tal-istess sena.

Jirrizulta li l-attur nomine pprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu fit-terminu u cioe` fis-7 ta' Frar, 2007 u, ghalkemm din ma gietx hekk ipprezentata bil-visto tal-kontro-parti, thallset notifika ta' Dr Timothy Zammit. Meta dan, skond riferta tal-ufficjal inkarigat, ma giex notifikat l-attur nomine fit-23 ta' Marzu 2007 ittanta notifika tal-kontro-parti u cioe` l-konvenuti fir-residenza taghhom. Din id-darba wkoll in-notifika regghet ma saritx.

Fis-17 ta' April, 2007 il-konvenuti ntavolaw rikors fejn irrilevaw li huma qatt ma kienu gew notifikati bin-nota ta'

sottomissjonijiet tal-attur u kien biss fl-4 ta' April, 2007 li rnexxielhom jakkwistaw fotokopja tal-istess u li konsegwentement huma ppreparaw nota ta' sottomissjonijiet li kienet qed tigi annessa mar-rikors u konsegwentement talbu s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u li l-Qorti tannetti ma l-atti processwali n-nota ta' sottomissjonijiet taghhom.

B'digriet tas-17 ta' April, 2007 l-ewwel Qorti laqghat it-talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u fl-istess hin ordnat in-notifika tal-attur bir-rikors tal-konvenuti b'ghaxart tijiem zmien ghar-risposta u halliet il-kawza ghas-sentenza ghat-23 ta' Meju, 2007.

Fid-19 ta' April, 2007, naturalment, ma nghatax is-sentenza mistennija u dak inhar deheret Dr Anna Mifsud Bonnici ghall-attur nomine u l-konvenuti assisti mid-difensur taghhom Dr Timothy Zammit u l-kawza thalliet ghas-sentenza ghas-seduta fuq imsemmija. F'din l-udjenza ma giet registrata ebda opposizzjoni ghad-differiment ghas-sentenza.

L-attur nomine pprezenta risposta ghar-rikors tal-konvenuti u l-ewwel Qorti, b'digriet tal-14 ta' Mejju, 2007 cahdet it-talba tal-konvenuti sabiex tigi annessa n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva taghhom u konsegwentement ordnat l-isfilz tal-istess nota. Minn dan id-digriet ma sar ebda appell.

L-aggravju mressaq mill-appellanti fejn qed jinghad li kien hemm ksur tal-principju ta' smigh xieraq huwa intimament marbut ma' l-ordni tal-isfilz tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti ordnat bid-digriet tal-14 ta' Mejju, 2007 billi qed jinghad li b'dan il-mod l-istess konvenuti gew imcahhda mill-possibbilita` li jressqu argumenti kontra t-talbiet attrici.  Din il-Qorti pero`, anke hawn, tosserva li fir-rikors tal-appell tal-konvenuti, kif diga` gie osservat, ma saret ebda talba biex dan id-digriet jigi revokat u konsegwentement ma tistax tikkunsidra s-sottomissjonijiet tal-appellanti la dwar il-kwistjoni tal-isfilz u lanqas dwar dak li jinghad fl-imsemmija nota hekk sfilzata, billi l-

kwistjoni llum ghaddiet in gudikat. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat:

L-appellanti qed jilmentaw ukoll mill-fatt li, skond huma, s-sentenza appellata ma hijiex sufficjentement motivata. Biss din il-Qorti tosserva li fl-ewwel lok l-ewwel Qorti kienet qed tikkonsidra talba fejn il-konvenut kien jinsab kontumaci. Fic-cirkostanzi ghalhekk l-ewwel Qorti ma kellha ebda prova quddiema tal-konvenuti li setghet tikkontradici dawk il-provi li kienu tressqu mis-socjeta` attrici. Fit-tieni lok jirrizulta li l-ewwel Qorti hadet konjizzjoni tal-provi prodotti mis-socjeta` attrici meta ddikjarat li "*mill-provi mhux kontradetti t-talbiet dedotti fic-citazzjoni jirrizultaw ippruvati.*" L-ewwel Qorti kienet tenuta biss li tezamina l-provi prodotti biex tkun sodisfatta li dak li kien qieghed jintalab kien jisthoqqlu li jigi akkolt u xejn aktar. Dan jirrizulta li sar u ghalhekk dan l-aggravju ma jirrizultax gustifikat.

Ikkunsidrat:

It-tielet aggravju tal-konvenuti appellanti jolqot il-mertu proprju tal-kwistjoni bejn il-kontendenti billi qed jinghad li l-attur naqas li jipprova t-talbiet tieghu bil-mod u sal-grad illi trid il-ligi. F'materja civili l-grad ta' prova trid tkun tali li twassal lill-gudikant ghall-konvinciment morali li t-talbiet huma gustifikati u xejn aktar.

Issa, kif gia` rajna aktar 'il fuq dawn il-proceduri jikkoncernaw r-rexissjoni ta' koncessjoni sub-enfiteutika minhabba inadempjenza da parti tal-konvenuti fil-bini ta' villa fit-terminu stabbilit fil-kuntratt u fir-rigward tal-hlas tal-kanone previst. Il-kuntratt tal-14 ta' Dicembru, 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, li jorbot lill-istess kontendenti, hemm stipulat, fost affarijiet ohrajn li s-subenfiteuta huwa obbligat li jibni "*a fully detached house/villa ……. Within a period of five years from date when the Company shall have constructed roads givin access to the said plot*." (Kundizzjoni numru 3). Hemm ukoll konvenut fil-paragrafu numru (2) li "*the grantee shall pay to the company an*

annual sub-ground rent of fifty pounds (L50) for the whole period of this sub-emphyteutical concession. This sub-ground rent shall be payable yearly in advance as from today." Fl-ahharnet il-kondizzjoni numru hdax (11) tikkontempla r-rexissjoni tal-koncessjoni fl-eventwalita` li s-subenfiteuta jkun moruz fil-hlas tal-kanone ghal disghin gurnata wara li dan ikun dovut u "*demanded by the company*" jew f'kaz li s-subenfiteuta "*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 …*"

In sostenn tat-talbiet taghha dwar l-inadempjenza tal-konvenuti s-socjeta` attrici strahet fuq affidavit ta' Albert Mizzi pprezentat fit-23 ta' Mejju, 2006 li stqarr li dawn il-proceduri gew istitwiti wara li l-konvenuti naqsu li jottemperaw ruhhom ma' l-obbligu kontemplat fil-kundizzjoni numru tlieta, hawn fuq citata, billi ma bnewx villa fi zmien hames snin mid-data tal-akkwist u dan ghalkemm gew interpellati permezz ta' zewg ittri ufficjali ghal dan il-ghan. F'dawn l-ittri ufficjali ma tissemmiex il-morozita` fil-hlas tal-kanone.

F'dan ir-rigward din il-Qorti tosserva li l-ittri ufficjali pprezentati mis-socjeta` attrici huma semplici kopji informi u ma hemm ebda indikazzjoni li l-istess gew notifikati lil min kienu indirizzati. Dan kien nuqqas serju da parti tas-socjeta` attrici billi b'hekk tonqos il-prova mehtiega skond il-kuntratt fuq imsemmi li l-konvenuti kellhom jottemperaw ruhhom ma' l-obbligu li jikkostruwixxu fond entro disgha xhur minn meta jigu hekk interpellati. F'dan is-sens ghalhekk ma jistax jinghad li l-attur ipprova li kien hemm xi inadempjenza da parti tal-konvenuti. Aktar u aktar lanqas ma tista' s-socjeta` attrici taddebita xi nadempjenza fuq il-konvenuti ghal hlas tal-kanone bhala kawza ta' rexxissjoni tal-koncessjoni sub-enfiteutika u dan billi, apparti l-kwistjoni ta' prova ta' notifika tal-ittri ufficjali, qatt ma saret interpellazzjoni ghal hlas tal-istess skond il-kondizzjoni numru hdax, u ghalhekk proprjament is-socjeta` attrici ma tistax tressaq dan il-fatt bhala raguni ghar-rexxissjoni.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija jidher li l-aggravju tal-konvenuti huwa gustifikat billi ma jirrizultax li l-attur nomine pprova l-bazi tal-azzjoni.

Ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-konvenuti billi tiddikjara li ma jezistux r-rekwiziti kontemplati fil-koncessjoni sub-enfiteutika li jwasslu ghar-rexxissjoni tal-istess sub-koncessjoni. Konsegwentement qeghda tirrevoka s-sentenza appellata tat-23 ta' Mejju 2007 billi tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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