MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 1341/2010

Central Mediterranean Development Corporation Limited

vs

Joseph Camilleri

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta' attrici tad-29 ta' Dicembru 2010 li jghid hekk:

1. Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Gambin datat 5 ta' Lulju 1991 – Dok. M1 - il-konvenut akkwista b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja boathouse numru ghoxrin (20), formanti parti mill-art maghrufa bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna", Santa Maria Estate, limiti tal-Mellieha, soggetta ghal cens annwu u temporanju ta' hames Liri Maltin (Lm5) pagabbli lis-socjeta' attrici;

2. Illi fost il-kondizzjonijiet kontrattwali l-enfitewta skond klawsola 7 ghandu l-obbligu illi “The boathouse may not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store”;

3. Illi kuntrarjament ghall-obligazzjoni imsemmija precedentement fil-klawsola numru 7, il-konvenut qieghed juza l-istess boat house ghal skopijiet ta’ abitazzjoni;

4. Illi l-konvenut gie interpellat b’protest gudizzjarju datat 5 ta’ Jannar 2006 - Dok. M2 - illi mhuwiex konformi ma’ dan il-obbligu kontrattwali u li kien qieghed juza l-boathouse ghal skopijiet ta’ abitazzjoni;

5. Illi l-istess klawsola sebgha (7) timponi l-hlas ta’ penali meta jinsab illi l-uzu li qieghed ssir minn dan il-fond mhuwiex bhala boathouse izda qieghed jintuza ghal skopijiet kummercjali jew ta’ abitazzjoni, u tghid:

“if the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Maltese Liri (Lm6) for every day of default.”

Ghaldaqstant is-socjeta’ attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li l-konvenut kiser l-obligazzjoni stipulata fil-klawsola numru sebgha (7) tal-kuntratt, li biha huwa ma setax juza l-fond ghal skopijiet kummercjali jew ta’ abitazzjoni izda bhala boathouse biss;

ii. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta’ attrici bhala konsegwenza tal-ksur tal-obligazzjoni li tinsab fi klawsola sebgha (7), u dan mid-data tal-akkwist tal-imsemmija boathouse;

iii. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament;

Bl-ispejjez u l-konvenut mharrek ghas-subizzjoni, u b’rizerva ghal kull azzjoni li tispetta lis-socjeta’ attrici ghal

kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'ohra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt;

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut li jghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti m'ghandux iwiegeb ghat-talbiet attrici, billi l-obbligazzjoni li fuqha tinbena din l-azzjoni qatt ma giet assunta minnu, izda hija obbligazzjoni ta' natura personali assunta mill-awtur tieghu fid-dritt sub-enfitewtiku mertu tal-kawza, u ghalhekk, peress illi jistghu jigu ceduti biss id-drittijiet, u mhux l-obbligazzjonijiet, huwa ghandu jigi mehlus minn din il-kawza;

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr ebda pregudizzju ghall-premess, is-socjeta' attrici ghandha tipprova li ghandha relazzjoni guridika ma' l-esponenti, billi fin-nuqqas ta' l-gharfien taghha ta' l-esponenti bhala l-utilista l-gdid tal-propjeta' mertu tal-kawza, jigi certament nieqes id-dritt t'azzjoni taghha fil-konfront tieghu kif esperit permezz ta' din il-kawza;

3. Illi fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-pretensjoni tas-socjeta' attrici hija estinta bil-preskrizzjoni ai termini ta' l-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili;

4. Illi fir-raba' lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, fil-kuntratt tal-hamsa (5) ta' Lulju 1991 in atti Nutar Dottor John Gambin, li fuqu hija msejsa l-azzjoni attrici, ma hemm l-ebda klawsola penali kif premess fl-att promotur, u ghaldaqstant, in kwantu din l-azzjoni hija bbazata fuq premessi nfondati u zbaljati, ghandhom jigu michudin it-talbiet promossi permezz tal-kawza odjerna;

5. Illi fil-hames lok, u bla hsara ghall-premess, l-esponenti m'ghamilx uzu ipprojbit tal-propjeta' mertu ta' din il-kawza, u l-prova tal-kuntrarju tinkombi fuq is-socjeta' attrici;

6. Illi fis-sitt lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, kwalsiasi penali reklamati mis-socjeta' attrici iridu jkunu proporzjonati mal-hsara minnha subita, u dan skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici, li hija minn issa ngunta in subizzjoni;

Rat illi s-socjeta' attrici irrinunzjat ghat-tieni u t-tielet talba taghha b'verbal quddiem il-Qorti fit-2 ta' Mejju 2011;

Rat l-atti kollha tal-kawza u n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal-4 ta' Ottubru 2011;

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn is-socjeta' attrici qed titlob f'din l-istanza dikjarazzjoni illi l-konvenut ivvjola patt kontrattwali naxxenti minn kuntratt ta' subcens datat 5 ta' Lulju 1991 fl-atti tan-Nutar John Gambin bejn l-istess konvenut u l-predecessur tieghu fit-titolu cioe Joseph Cassar (fol. 5 tal-process).

Joseph Cassar kien inghata l-imsemmi subcens (assenjat lill-konvenut) minghand is-socjeta' attrici b'kuntratt tal-4 ta' Marzu 1976 atti Nutar Tonio Spiteri.

l-imsemmija socjeta' attrici kienet akkwistat ic-cens temporanju minghand il-knisja ta' Malta fid-9 ta' Novembru 1963 atti Nutar Paul Pullicino.

Il-kawza tirrigwarda kondizzjoni partikolari in konnessjoni mal-koncesjoni ta' 'boathouse' bin-numru 20 formant parti mill-art maghrufa bhala 'Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna', Santa Maria Estate, limiti Mellieha soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta' Lm5 pagabbli lis-socjeta' attrici.

Il-klawsola li s-socjeta' attrici qed tallega li giet ivvjolata hi dik bin-numru 7 li tinsab fil-kuntratt bejn il-konvenut u l-awtur tieghu Joseph Cassar. Din tghid hekk:

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

Klawsola identika tinsab fil-kuntratt bejn is-socjeta’ attrici u Joseph Cassar, pero ma tinsabx ukoll fil-kuntratt originali bejn is-socjeta’ attrici u l-Knisja ta’ Malta.

Il-kontenzjoni tas-socjeta’ attrici hi illi l-konvenut mhux juza l-fond bhala boathouse jew store izda bhala lok ta’ abitazzjoni.

Eccezzjoni ta’ rabta guridika bejn is-socjeta’ attrici u l-konvenut

Prima facie jidher li ma hemm ebda rabta kontrattwali bejn il-partijiet billi l-konvenut akkwista s-subutli dominju temporanju minghand Joseph Cassar minghajr ma d-dominus ppartecipa fil-kuntratt. Pero jigi relevat illi Joseph Camilleri, mindu akkwista dan is-subutli dominju, illum qed ihallas ic-cens direttament lid-direttarju. Bil-hlas tac-cens direttament lis-socjeta’ attrici li accettatu kif jidher mir-ricevuti ta’ cens esebiti sar ir-rikonoxximent implicitu mid-dominus tas-subistilista l-gdid u b’hekk hemm relazzjoni guridika diretta bejn il-partijiet (ara artikolu 1512 tal-Kodici Civili u **John Cutajar vs Peter Aquilina et**, App Civ 19.06.2001).

In materja ta’ dritt jinghad illi r-relazzjoni guridika bejn id-dominus u s-subenfitewta tezisti anki b’mod indirett fil-kuntratti ta’ subenifitewsi anki meta ma hemmx rikonoxximent tas-subenfitewta mid-dominus peress li l-artikolu 1509 stess jistipula illi avolja ma jkunx sar rikonoxximent, is-subenftiewta hu responsabbli lejn id-dominus ghal hlas tac-cens u hsara ghal perjodu li l-istess subenfitewta jkollu fil-pussess tieghu l-fond. Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Eccezzjoni li l-konvenut ma ghandux rabta mas-socjeta’ attrici dwar din il-kundizzjoni ta’ natura personali maghmula bejn l-awtur tal-konvenut u l-konvenut

Hu minnu illi l-kundizzjoni fil-kuntratt ta' trasferiment tal-koncessjoni enfitewtika bejn il-konvenut u l-awtur tieghu cioe li ma juzax il-fond ghal skopijiet ta' abitazzjoni hi wahda maghmula biss bejn il-partijiet fl-imsemmi kuntratt li ma tinkludix bhala beneficjarju tal-imsemmi obbligu lis-socjeta' attrici. Pero kif qalet il-Qorti fil-kawza **Alfred Agius et vs Peter Montebello** (14.01.2004):

Dan precizat, jinhass opportun ukoll illi jigi sottolinejat, ghall-ahjar esposizzjoni u gudizzju fuq il-kwestjoni hawn ezaminata, illi fid-Dritt l-azzjonijiet civili jiddistingwu ruhhom f'azzjonijiet personali u azzjonijiet reali. "L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmilx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu; u f'dina l-ispeci ta' azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri u sekondarju; mentri l-azzjoni reali ma titnisselx minn obbligu personali tal-konvenut, imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata, indipendentement minn kwalukwe obbligazzjoni personali tal-konvenut, b'mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata, tkun min tkun il-persuna li tippossjediha" – "**Salvatore Farrugia -vs- Giuseppe Farrugia**", Prim'Awla, Qorti Civili, 4 ta' Ottubru 1955 (**Vol XXXIX pII p730**).

Din il-kundizzjoni pero tinsab riflessa fil-kuntratt bejn l-awtur tal-konvenut u s-socjeta' attrici.

Din il-kundizzjoni maghmula dwar in-natura tal-uzu tal-fond hi essenzjalment wahda reali li tolqot il-fond mhux il-persuna. Is-socjeta' attrici imponiet kondizzjoni dwar l-uzu tal-fond li tmur lil hinn minn obbligu impost personalment fuq il-persuna li lilha gie konness l-enfitewsi temporanja. Tali kondizzjoni ghalhekk issegwi lil fond f'kull trasferiment. Infatti l-artikolu 1511 isostni dan billi jghid illi s-subutilista <u>li gie rikonoxxut d-dominus ma jistax jirrifjuta li jirrikonoxxi d-dominus jew li ma jintrabatx personalment lejh ghall-adempiment tal-obbligi li jinsorgu mill-koncessjoni enfitewtika</u>. Ghalhekk din l-eccezzjoni ukoll ghandha tigi michuda.

Eccezzjoni ta' preskrizzjoni artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili

Din l-eccezzjoni marbuta ma' hlas ta' debitu kellha relevanza minhabba t-tieni u tielet talbiet attrici in kwantu kien qed jintalab hlas ta' penali konsegwenza ta' inosservanza ta' obbligazzjoni kontrattwali. Billi din it-talba giet rinunzjata mis-socjeta' attrici, allura din l-eccezzjoni ma fadlilha ebda siwi u ghalhekk qed tigi michuda.

Mertu

Il-mertu tal-azzjoni hu l-uzu divers li allegatment qed jaghmel il-konvenut mill-fond mertu tal-kawza. Dan il-fond kellu jintuza biss bhala boathouse jew store. Hi l-allegazzjoni tas-socjeta' attrici illi l-fond qed jintuza ghall-abitazzjoni.

In sostenn ta' din l-allegazzjoni, li l-prova taghha tistrieh esklussivament fuq l-istess socjeta' attrici, gew prezentati permess tal-Planning Area Permits Board tal-1978 u xi ittri mibghuta fl-1981 mis-socjeta' attrici lil Ministru tal-Public Works u lill-awtur tal-konvenut, Joseph Cassar, cioe ferm qabel ma' l-konvenut ha l-koncessjoni enfitewtika.

Il-konvenut jichad li hu juza l-fond ghall-abitazzjoni.

Il-Qorti wkoll ghamlet access fuq il-fond mertu tal-kwistjoni. Irrizulta illi dan il-fond hu accessibbli minn triq u ghandu apertura tal-hadid il-wisa' tal-fond. Gewwa hemm kamra wahda bl-art u hitan miksija bic-ceramika u fil-parti interna hemm garigor tal-hadid fuq ix-xellug u kamrin zghir fuq il-lemin b'sink u toilet. Hemm bank tal-kcina bis-sink fuq il-lemin tal-kamra u cooker u fridge. Hemm ukoll mejda b'erba' siggijiet tal-plastic. Kif titla' l-garigor issib kamra ohra iktar baxxa. Fuq il-kamrin ta' isfel issib kamrin iehor din id-darba munit b'docca oltre sink u toilet. Hemm tieqa wisa' t-tul tal-hajt f'livell baxx li taghti ghal fuq it-triq. Hemm saqqu mal-art, gwardarobba zghira u komodina. L-art ta' fuq hi tac-ceramika bhal ta' isfel u l-hitan huma mibnija ukoll b'materjal qisu injam.

Meta tezamina r-rizultanzi tal-access mal-kondizzjoni seba' imposta fil-kuntratt ta' subcens li biha intrabat ukoll il-konvenut verso s-socjeta' attrici, jispikka qabel xejn illi minn imkien ma jidher li qed tigi ottemperata l-obbligazzjoni pozittiva assunta mill-istess konvenut fil-kuntratt ta' subcens li l-fond jintuza biss bhala boathouse jew store. Fil-fond ma kienet tidher ebda sinjal ta' uzu ghal dghajsa. Il-madum tac-ceramika nadif jaghti indikazzjoni li ebda dghajsa ma kienet qed tidhol fil-fond. L-iskop ta' boathouse hu z-zamma ta' dghajsa jew mezz tal-bahar fil-fond adebit ghal dan l-iskop. Dan ma rrizultax. Inoltre anki l-obbligazzjoni negattiva cioe li l-konvenut ma juzax il-fond ghal skopijiet residenzjali ma kienet qed tigi mobdija. Il-fond kien jaghti l-impressjoni li qed jintuza ghal skopijiet ta' villegattura fejn il-konvenut kellu kumditajiet bazici biex jorqod, jiekol u jinhasel f'zewgt ikmamar vicin il-bahar. Il-post hu mizmum hafna u jindika li jsir uzu minnu ghalkemm mhux probabilment wiehed ta' natura permanenti. Madankollu l-iskop tal-ftehim qatt ma kien jinkludu l-uzu tal-fond ghal-skopijiet ta' residenza cioe abitazzjoni anki ghal perjodi mhux fissi jew regolari. Il-konvenut jixhed li l-fond sabu fl-istat li kien hlief ghal madum tal-art u hajt li zied hu minhabba l-umdita. Din l-affermazzjoni ma tnaqqas xejn mill-obbligu espress assunt minnu direttament mad-direttarju diskretarju permezz ta' klawsola seba' li fl-ebda waqt ma jidher li qatt irrinunzja ghal tali dritt.

Is-servizzi u kumditajiet li rrizultaw waqt l-access imorru oltre minn dak necessarju biex il-fond jintuza bhala boathouse jew store izda jidher li l-fond gie irrangat u qed jigi uzat (bl-addizjoni ta' pjan superjuri accessibbli minn garigor tal-hadid) bhala post ta' villeggatura u ghalhekk jivvjola t-termini precizi tal-ftehim subenfitewtiku.

Decide

Ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut inkluz dik tal-preskrizzjoni ghar-ragunijiet kollha indikati u filwaqt li tastjeni milli tiddeciedi fuq it-tieni u t-tielet talba attrici ghax

dawn gew irtirati fil-mori tal-kawza, tilqa’ l-ewwel talba attrici u tiddikjara illi l-konvenut kiser il-klawsola 7 tal-kuntratt ta’ subenfitewtiku tal-5 ta’ Lulju 1991 atti Nutar John Gambin. L-ispejjez in vista tal-fatt li whud mill-eccezzjonijiet kienu marbuta mat-tieni u tielet talba attrici li gew irtirati ghandhom jigu sopportati in kwantu tlett kwarti ghall-konvenut u kwart ghas-socjeta’ attrici.

< Sentenza Finali >

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