MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 972/2007

Central Mediterranean Development Corporation Limited
(Reg. Nru. C 453)

vs

Anthony u Victoria mizzewgin Cauchi

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Frances Bergedahl a nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited, fejn din wara li ppremettiet illi:

Il-konvenuti akkwistaw minghand terzi s-subutile dominju temporanju ta' bicca art immarkata bin-numru erba' mija disgha u sittin (469), li taghmel parti mit-territorju maghruf bhala "Il-Wied ta' Ghajn Zejtuna," maghrufa ukoll bhala

Santa Maria Estate, il-Mellieha, permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 11 ta' Dicembru 1987 – Dok. A – b'certi pattijiet u kondizzjonijiet fosthom dak li hemm imnizzla fil-klawsoli hamsa (5) u sebgha (7) tal-kuntratt originali datat 14 ta' Dicembru 1984 fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono – Dok. B.

Il-klawsola numru hamsa (5) tghid testwalment illi "*The Buyer may build on the plot the type of fully detached house/villa which he requires provided that in order to preserve the amenities and characteristics of the area the Buyer agrees to develop the said plot as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate*."

F'Dicembru tas-sena 2003, is-socjeta' attrici indunat illi l-konvenuti ma bnewx "*fully detached house/villa*" izda bnew villa b'tali mod illi l-basement gie zvilluppat fi flatlet separat li qed jinkera ghal "short lets."

F'klawsola numru hamsa (5) hemm ukoll stipulat illi "*The Buyer agrees that prior to commencing any work of construction or alteration he will obtain the approval of the Seller's architects Messrs Roger De Giorgio and Partners ... who are authorised to approve, alter or reject plans to obtain the necessary building permits and to supervise and direct the construction*."

Meta l-konvenuti kienu bnew din il-villa, huma fil-fatt qatt ma fittxew l-approvazzjoni tal-periti tas-socjeta' attrici u qatt ma ssottomettew il-pjanti tal-villa lis-socjeta' attrici.

Kien biss fil-15 ta' Dicembru 2003, illi s-socjeta' attrici ndunat illi l-konvenuti ma kinux bnew "*fully detached house/villa*" u li fil-fatt kienu bnew dar li nqasmet f'zewg units separati, tant illi l-konvenuti qeghdin jikru s-sular ta' isfel ghal short lets.

Skond l-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili "*Meta l-kondizzjoni rizoluttiva, sew dik maghmula espressament kemm dik li titqies bhala maghmula, tkun ghall-kaz li fih wahda mill-partijiet tonqos ghall-obbligazzjoni taghha, il-parti li lejha l-*

obbligazzjoni ma tkunx ezegwita, tista' taghzel, jekk il-kondizzjoni ssehh, jew li titlob il-hall tal-kuntratt, jew li ggieghel lill-parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli."

Is-socjeta' attrici ai termini ta' din il-klawsola interpellat ufficjalment fit-22 ta' Settembru 2004 – Dok. C – lill-konvenuti sabiex jersqu ghax-xoljiment tal-koncessjoni stante li zviluppaw flatlet fil-basement tal-villa taghhom minghajr dritt u kontra l-kondizzjonijiet kontrattwali minnhom assunti, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talbet is-socjeta' attrici tghid ghaliex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddikjara illi l-konvenuti naqsu milli jottemperaw ruhhom mal-klawsola hamsa (5) u sebgha (7) tal-kuntratt originali enfitewtiku fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono tal-14 ta' Dicembru 1984, billi qieghed juza l-basement ta' din il-villa bhala flatlet ghal short lets.

Tiddikjara illi l-villa kif mibnija prezentement m'hijiex mibnija skond l-obbligi kontrattwali tal-konvenuti, ossia bhala *fully detached house/villa* u dan skond il-kuntratt datat 11 ta' Dicembru 1987, fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono, kif ukoll dik originali ossia fl-Atti tan-Nutar Dottor John Debono datat 14 ta' Dicembru 1984.

Tiddikjara illi l-villa mibinja fuq il-plot numru 469, fil-Wied ta' Ghajn Zejtuna, Santa Maria Estate, il-Mellieha m'hijiex qeghda tintuza "*for private residential purposes*."

Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju, jikkonverti din il-villa sabiex tikkonsisti biss f'villa wahda minghajr il-flatlet sottostanti u dan okkorrendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit nominand, u dan skond l-Artikolu 1069 tal-Kodici Civili u fin-nuqqas li l-konvenuti ma jaghmlux dan fiz-zmien lilhom prefiss mill-Qorti, li s-socjeta' attrici tigi awtorizzata taghmel hija stess ix-xoghol mehtieg taht id-direzzjoni tal-istess perit nominandi a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 22 ta' Settembru 2004.

Il-konvenut imharrek ghas-subizzjoni

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti Cauchi, fejn dawn ecceppew illi:

Il-fatti li wasslu ghal dana r-rikors guramentat huma identici ghal dawk illi l-istess rikorrenti ressqu fil-kawza bejn l-istess partijiet (45/2005 NC), liema kawza giet deciza a favur l-intimati u appellata mill-istess rikorrenti.

A kuntrarju ghal dak allegat mir-rikorrenti l-villa in kwistjoni fil-fatt giet mibnija bhala “fully-detached villa.”

Il-fatt illi internament sar xi tibdil sabiex parti mill-villa tinkera ghal uzu esklussivament residenzjali ma jaffettwa xejn il-klawsola numru 5 imsemmija mill-istess atturi fejn dina l-kundizzjoni giet imposta “*In order to preserve the amenities and characteristics of the area*.”

Il-kiri ghall-uzu esklussivament residenzjali ghandu jkun meqjus bhala parti minn uzu residenzjali ta' fond.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet lid-difensuri.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni tal-intimati.

L-ewwel eccezzjoni li biha l-konvenuti jilqghu ghal din il-kawza hija li dwar il-fatti ta' dan ir-rikors guramentat, l-istess rikorrent ga' sostitwixxa proceduri ohrajn li jinsabu fi stadju ta' appell wara li l-istess kawza giet deciza favur l-intimati.

Fil-mori tal-kawza odjerna, l-Onorabbli Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza moghtija fil-31 ta' Mejju 2007, li permezz taghha, it-talbiet tas-socjeta' attrici gew michuda.

Huwa ben stabbilit fil-gurisprudenza taghna illi sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-gudikat, jinhtieg li jissussistu t-tlett elementi u cioe' l-istess oggett (eadem res), l-istess partijiet (eadem personae) u l-istess mertu (eadem causa petendi). Dawn it-tlieta jridu jikkonkorru (nisi omnia concurrunt, alia res est).

Irid jigi mtenni ukoll illi l-eccezzjoni tal-gudikat hija ta' interess pubbliku u ghandha dejjem tinghata interpretazzjoni dejqa u dan minhabba l-eccezzjonalita' taghha li xxellef il-principju li l-gudikat jaghmel stat ghal kull effett ta' ligi bejn il-partijiet.

Fil-kaz in ezami m'hemmx dubju li l-partijiet fiz-zewg kawzi huma l-istess (eadem personae). Anke l-oggett tal-kawza huwa identiku – il-kuntratt ezistenti bejn il-partijiet u l-obbligazzjonijiet naxxenti minnu, (eadem res). Li m'hemmx qbil dwaru huwa t-tielet element (eadem causa petendi), u dan id-dubju jitqanqal peress illi t-talba f'dik il-kawza m'hijiex identika ghat-talba f'din il-kawza, ghalkemm il-premessi huma l-istess.

F'dan il-kuntest, il-Qorti tal-Appell fi-kawza "Lambusa vs Freightzone", fid-data ricenti tas-6 ta' Mejju 2011, qalet hekk:

"*L-eccezzjoni tal-gudikat tolqot kwistjonijiet li setghu jew messhom gew sollevati fil-kawza bhala bazi ghall-azzjoni jew tad-difiza.*"

Dan jirrispekkja l-insenjament kostanti ta' dawn il-Qrati fis-sens illi "il-gudikat jolqot mhux biss id-dedott imma ukoll id-deducibbli" (ara per ezempju "Bonello vs Cuschieri", [6 ta' Marzu 1950] u "Bajada vs Castillo" [23 ta' Lulju 2009]).

Ukoll fil-kawza "Muscat vs Muscat" (24 ta' April 1969):

"*Il-gudikat jifforma ruhu mhux biss ghar-rigward ta' dak li gie diskuss espressament, imma anke ta' dak li messu gie diskuss, u ma giex diskuss mill-parti li kellha tiddiskuti biex issostni d-domanda jew l-eccezzjoni taghha.*"

Ghalkemm wiehed jikkoncedi madanakollu, li jezistu decizjonijiet li ma jiddefinux ir-relazzjonijiet guridici bejn il-partijiet b'mod irrevokabbli izda a bazi ta' "rebus sic stantibus" (ara "Agius vs Fenech", 5 ta' Marzu 2010 – Qorti tal-Appell). Fil-kaz in ezami dan ma jghoddx, ghaliex il-pern tal-kwistjoni huwa l-bini nnifsu u cioe' l-istess cirkostanza li ilha tezisti mill-bidu tar-relazzjonijiet kuntrattwali ta' bejn il-partijiet (ara "Farrugia vs Borg Reveille et", 27 ta' Gunju 1995; u "Grima vs Fava", 26 ta' Mejju 1967).

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tilliberahom mill-osservanza tal-gudizzju.

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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