

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 467/2008

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

-vs-

**Alfred P. Farrugia li b'digriet tad-19 ta' Ġunju 2008 ġie
kkonfermat b'hala Kuratur Deputat għall-assenti
Pauline Muller**

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fis-7 ta' Mejju 2008 li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi ppremettiet:

Illi permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Mariella Mizzi datat 1 ta' Novembru 1999 – Dok M1 – il-konvenuta kienet akkwistat minn terzi l-villa mibnija fuq *plot* tlett mija disgħa u erbgħin (349) b'titolu ta' subenfitewsi temporanja u soġgetta għal subċens annwu u temporanja u soġgetta

Pagna 1 minn 7

Qrati tal-Gustizzja

Kopja Informali ta' Sentenza

għal subċens annwu u temporanja pagabbli lis-soċjeta' attriċi;

Illi skond klawsola ħamsa (5) tal-istess kuntratt ta' akkwist, il-konvenuta akkwistat din il-villa soġġetta għal kondizzjonijiet enfitewtiċi tal-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 15 ta' Mejju 1970 – Dok M2;

Illi għalkemm permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Mariella Mizzi datat 7 ta' Marzu 2003 – Dok M3 – is-soċjeta' attriċi kienet fdiet is-subenfitewsi originali li kienu jinsabu fil-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 15 ta' Mejju 1970, a favur tas-soċjeta' attriċi *qua sub directum dominium* kienu se jibqgħu japplikaw:

“it is being agreed between the parties that as far as Cenmed Limited as sub direct owners and Purchaser as subemphyteutae, all the other conditions of the deed of subemphyteusis dated the 15th of May 1970 between Central Mediterranean Development Corporation Limited and Schubert Ely Smith, will remain unchanged to which purchaser declares that she is conversant with and in due knowledge of all the pertinent rights and obligations...”

Illi matul is-sena 2006, is-soċjeta' attriċi ġiet a konoxxjenza tal-fatt illi l-konvenuta kienet qegħda tagħmel użu kummerċjali mill-villa illi hija mibnija fuq *plot* 349, billi hija kienet qegħda tikri l-parti ta' isfel tal-villa għal *“short lets”*;

Illi għalhekk b'dan l-aġir, il-konvenuta qegħda tikser il-kondizzjonijiet enfitewtiċi imposti fuq il-proprjeta' u speċifikament klawsoli erbgħa (4), sitta (6) u tmienja (8);

Illi skond l-Artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili *“Meta l-kondizzjoni rizzoluttiva, sew dik magħmula espressament, kemm dik li titqies bħala magħmula, tkun għall-każ li fih waħda mill-partijiet tonqos għall-obbligazzjoni tagħha, il-parti li lejha l-obbligazzjoni ma tkunx eżegwita, tista' tagħzel jekk il-kondizzjoni sseħħ, jew li titlob il-ħall tal-*

kuntratt, jew li ġġiegħel lill-parti l-oħra tesegwixxi l-obbligazzjoni, meta dan ikun possibbli.”

Illi għalkemm interpellata uffiċjalment permezz ta' ittra uffiċjali datata 25 ta' Jannar 2007 – Dok M4 – sabiex il-konvenuta tikkonforma ruħha mal-obbligi tagħha kontrattwali, iżda baqgħet inadempjenti;

Tgħid il-konvenuta għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara illi l-obbligazzjonijiet enfitewtiċi li jinsabu fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 15 ta' Mejju 1970, għadhom validi u effettivi a favur tas-soċjeta' attriċi;

2. Tiddikjara illi l-konvenuta naqset milli tottempera ruħha mal-klawsoli erbgħa (4), sitta (6) u tmienja (8) tal-kuntratt oriġinali enfitewtika fl-Attii tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-15 ta' Mejju 1970, billi qegħda tuża l-parti ta' isfel ta' din il-villa bħala *flatlet* għal “*Short lets*”;

3. Tiddikjara illi l-villa kif mibnija preżentament mhix mibnija skond l-obbligi kontrattwali, *ossia* bħala *fully detached house / villa* u dan skond il-kuntratt datat 15 ta' Mejju 1970;

4. Tiddikjara illi skond klawsola numru tmienja tal-kuntratt oriġinali, il-villa mibnija fuq il-*plot* numru 349, Fil-Wied ta' Għajn Żejtuna, Santa Maria Estate, Mellieħa tista' tiġi assenjata, trasferita jew użata biss bħala entita waħda u li għalhekk il-kiri għal żmien qasir tal-parti ta' isfel tal-villa jikser il-kondizzjonijiet sub-enfitewtiċi;

5. Tordna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju, tikkonverti din il-villa sabiex tikkonsisti biss f'villa waħda mingħajr il-*flatlet* sottostanti u dan okkorrendo taħt id-direzzjoni u superviżjoni ta' perit nominand, u dan skond l-Artikolu 1069 tal-Kodiċi Ċivili u fin-nuqqas tordna r-rexiżżjoni tal-kuntratt tal-1 ta' Novembru 1999, favur is-soċjeta' attriċi;

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 25 ta' Jannar 2007.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' attriċi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Alfred P. Farrugia *nomine*, ippreżentata fit-12 ta' Diċembru 2008, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi preliminarjament is-soċjeta' attriċi għandha tipprova l-interess ġuridiku tagħha f'kull waħda mit-talbiet magħmula minnha;

Illi fil-mertu s-soċjeta' attriċi ma fadlilha ebda relazzjoni ma' Pauline Muller naxxenti mill-kuntratt ta' subenfitewsi billi hija kienet trasferietilha s-subdirett dominju għaż-żmien kollu tal-konċessjoni originali.

Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjenti Pauline Muller akkwistat dan il-fond, fl-istat li jinsab fih illum, bl-approvazzjoni tas-soċjeta' attriċi li rrikonoxxietha bħala s-subutilista l-ġdida u sussegwentement ittrasferietilha s-subdirett dominju tagħha.

Illi konsegwentement il-kundizzjonijiet li għalihom tagħmel riferenza s-soċjeta' attriċi huma l-lum ġuridikament insostenibbli u ma jiswewx.

Illi f'kull każ, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda.

Illi mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jekk ikun il-każ, l-eċċepjenti Pauline Muller għandha tingħata żmien biżżejjed biex tottempera ruħha ma' dawk l-obbligi li din il-Qorti jista' jidhrilha li għandhom jorbtuha fil-konfront tas-soċjeta' attriċi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits prodotti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti proċesswali, u l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Ottubru 2011 fejn wara li d-difensur tal-konvenuti trattat il-kawza u d-difensur tas-soċjeta' attriċi rimettiet ruħha għall-atti, il-kawza ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat.

Illi l-*iter* li wassal għall-kawza kien dan;

Illi s-soċjeta' attriċi permezz ta' att tal-1970 publikat min-Nutar Dottor Paul Pullicino trasferiet in sub-enfitewsi għall-perjodu rimanenti ta' mija u ħamsin (150) sena mill-1963, *plot* li llum hija l-villa in kwistjoni lil ċertu Schubert Ely Smith. Dan it-trasferiment kien fih diversi kondizzjonijiet fosthom dawk indikati mill-istess soċjeta' fl-att promotur. Hija kienet naturalment akkwistat l-*utile dominium* mingħand il-Knisja Katedrali ta' Malta appuntu għal mija u ħamsin (150) sena. Wara diversi trasferimenti l-proprijeta' spiċċat trasferita lill-konvenuta permezz ta' att tal-1 ta' Novembru 1999 publikat minn Nutara Mariella Mizzi. Ma hemmx dubju li ġie pattwit illi l-kondizzjonijiet miftehna fl-ewwel żewg kuntratti msemmija kellhom jibqgħu vinkolanti (fol 7). Permezz ta' att publikat mill-istess Nutara fis-7 ta' Marzu 2003 (fol 43), is-soċjeta' attriċi stess trasferiet lill-konvenuta, rappreżentata minn ommha Marie Mamo d-dirett dominju temporanju li kien baqa' (li allura kienu saru mija u għaxar (110) snin) għall-prezz ta' (Lm1,240).

Illi t-talba attriċi hija bbażata fuq l-allegazzjoni tas-soċjeta' attriċi li l-konvenuta kisret tlett artikoli tal-kuntratt originali billi qasmet parzjalment il-villa biex ġie konstruwit hekk imsejjah '*flatlet*', kif ukoll billi kienet qed tikri dan il-*flatlet* lil terzi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta fil-verita' huma derivanti mill-fatt li hija akkwistat id-dirett *dominium* relattiv. Allura targumenta l-istess konvenuta, is-soċjeta' rikorrenti m'għandhiex interess ġuridiku tipproponi l-kawża odjerna u għalhekk m'għandha ebda relazzjoni ġuridika aktar magħha. Anke fit-tielet eċċezzjoni tagħmel referenza għal dan il-fatt, u ċjoe' li hija akkwistat id-drittijiet sub-enfitewtiċi tal-kumpanija attriċi.

Illi l-Qorti jidhrilha li dawn l-eċċezzjonijiet jimmeritaw illi jiġu akkolti. Il-konvenuta akkwistat id-drittijiet ta' direttarja temporanja permezz ta' kuntratt pubbliku mal-istess soċjeta' attriċi, li allura svestiet ruħha għal kollox minn dawk id-drittijiet. Kien ikun forsi xort'oħra li kieku l-konvenuta fdiet iċ-ċens skond l-Artikolu 1501 tal-Kodiċi Ċivili għaliex dak huwa att essenzjalment unilaterali u jirrigwardja biss il-ħlas tal-**canone**. Huwa minnu li l-kondizzjonijiet pattwiti fl-ewwel kuntratt tal-1963 għadhom vinkolanti imma sta għal min trasferixxa dakinhar biex, jekk jixtieq jeseqwihom. Ladarba s-soċjeta' attriċi trasferiet id-drittijiet sub-enfitewtiċi tagħha b'att pubbliku li għalih kienet parti hija ħarget għal kollox minn kull relazzjoni ġuridika mal-konvenuta. Il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-konvenuta fin-nota tagħha a fol 141 tal-proċess, fis-sens illi r-relazzjoni ġuridika tintemm '*a causa di ... alienazione*' (**Novissimo Digesto** – pagna 552).

Illi stabbilit dan, il-Qorti m'għandhiex għalfejn tidhol fi kwistjonijiet oħra sollevati.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tas-soċjeta' attriċi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

Kopja Informali ta' Sentenza

-----TMIEM-----