QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 19 ta' April 2002

Numru 4

~itazzjoni 1102/1999

Albert Mizzi g]an-nom u in rappre\ent-anza tas-so`jetà ***Central Mediterranean Development Corporation Limited***

versus

Joseph Vella

F'din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob illi tit]assar kon`essjoni enfitewtika, u illi tie]u lura ming]and il-konvenut art li kienet tatu b'titolu ta' enfitewsi, g]ax qieg]da tg]id illi l-konvenut ma ]arisx il-pattijiet tal-kon`essjoni.

B'kuntratt tas-16 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, is-so`jetà attri`i kienet tat lill-konvenut b'titolu ta' sub-enfitewsi bi``a art, murija bin-numru tnejn (2), fil-Wied ta' G]ajn |ejtuna, limiti tal-Mellie]a. Fost il-pattijiet tal-kuntratt kien hemm dak illi l-konvenut kellu jibni u jlesti dar fuq dik l-art fi \mien tmien snin. Kellu wkoll il-jedd illi jitlob u jikseb illi \-\mien ji\died b'sena billi j]allas

penali ta' tnejn u]amsin lira (Lm52); fil-fatt i\-\mien baqa' ji[[edded — dejjem billi t]allset il-penali — sat-13 ta' Jannar 1997.

It-tielet patt tal-kuntratt ig]id illi jekk il-konvenut ma j]arisx l-obbligazzjoni tieg]u li jibni fuq l-art, is-so`jetà attri`i tkun tista' titlob illi l-enfitewsi tin]all *ipso iure*. Billi l-konvenut baqa' ma lestiex il-bini s-so`jetà attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti, wara li tg]id illi l-konvenut ma]arisx l-obbligazzjoni kuntrattwali tieg]u billi ma beniex fuq l-art, tg]id ukoll illi n]allet *ipso iure* l-kon`essjoni sub-enfitewtika, bid-dritt favur l-attri`i li tie]u lura l-art b'kull benefikat li seta' sar fuqha ming]ajr ma t]allas kumpens, u ta]tar nutar biex jir`ievi u jippubblika l-att ta' ]all tas-sub-enfitewsi u kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx fuq l-att. Talbet ukoll l-ispejje\ [udizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tas-7 ta' Marzu 1997.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. il-[udizzju ma hux integru billi mart il-konvenut kellha tkun parti fil-kaw\a;
2. is-so`jetà attri`i kienet irrinunzjat g]all-patt li fuqu qieg]da tistrie], u ma tistax issa tippretendi li ter[a' timponih mill-[did; u
3. fil-ka\ illi ma jitqiesx illi kien hemm rinunzja g]all-patt, mela l-qorti g]andha tag]ti lill-konvenut \mien bi\\ejjed biex i]ares il-pattijiet tal-kuntratt.

G]all-g]anijiet ta' l-ewwel e``ezzjoni l-qorti, b'dikriet tas-6 ta' {unju 2000[1], kienet tat lill-konvenut \mien ta' g]axart ijiem biex jesebixxi kopja ta' estratt mill-att ta\-\wie[ tieg]u. Din il-kopja baqg]et ma [ietx esebita u g]alhekk il-qorti ma hix sejra tqis aktar din l-e``ezzjoni.

---

[1] *Fol.* 28.

Il-fatti ta' dan il-ka\ [raw hekk:

Is-so`jetà attri`i kienet tat lill-konvenut bi``a art fil-Wied ta' G]ajn |ejtuna, limiti tal-Mellie]a, b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja b'sub-`ens ta' sebg]in lira (Lm70) fis-sena b'kuntratt tas-16 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella. It-tielet patt tal-kuntratt ig]id hekk:

> The grantee undertakes to commence the construction of a house in the land belonging to the grantee and to complete same within a period of eight years from the first (1st) day of April one thousand nine hundred and eighty-one (1981). If the grantee or his successors in title fail to build the said plot and to complete same within eight (8) years from the said date 1st April 1981, grantor binds itself to extend the said period for another year against payment by the said grantee or his successors in title by way of penalty the sum of fifty-two Malta pounds (£M52). However if, after the lapse of the additional extension of one year, the said plot is still unbuilt, grantor will have the right to resolve the grant *ipso iure* with reversion of the plot and any improvements erected on it in its favour without any obligation to pay any compensation to the grantee or his successor in title.

Il-konvenut kiseb il-permess tal-bini fit-13 ta' Lulju 1989[2], i\da baqa' sallum ma lestiex il-bini li ntrabat li jag]mel. Kiseb ukoll it-ti[did ta\-\mien kuntrattwali b'sena billi]allas il-penali stipulata fil-patt mi[jub fuq, u, ukoll wara li g]addiet dik is-sena, i\-\mien baqa' ji[[edded minn sena g]al sena bi ftehim bejn il-partijiet li bih il-konvenut kien jag]mel]las lill-attri`i talli din kienet i[[edded i\-\mien b'sena. Wara t-13 ta' Jannar 1997, i\da, l-attri`i ma baqg]etx i[[edded aktar i\-\mien u, billi issa g]adda wkoll i\-\mien im[edded u l-konvenut baqa' ma g]amilx dak li ntrabat li jag]mel, qieg]da titlob illi jin]all is-sub-`ens skond il-ftehim.

L-attri`i dejjem g]amlitha `ara illi ma kinitx qieg]da tintrabat li tkompli [[edded i\-\mien, u illi \ammet dejjem id-dritt illi tag]\el kull sena jekk tkomplix i[[edded jew le. G]alhekk b'ebda mod ma jista' jing]ad, kif qieg]ed ig]id il-konvenut fit-tieni e``ezzjoni tieg]u, illi l-attri`i irrinunzjat g]all-istipulazzjoni fit-tielet patt tal-ftehim. Dik l-e``ezzjoni hija g]alhekk mi`]uda.

---

2 *Fol.* 44.

Fit-tielet e``ezzjoni tieg]u l-konvenut qieg]ed jitlob illi l-qorti tag]tih \mien biex jag]mel dak li ntrabat li jag]mel, *i.e.* ilesti l-bini. L-attri`i qieg]da tg]id illi dan i\-\mien ma g]andux jing]ata kemm g]ax il-qorti ma g]andhiex is-setg]a li tag]ti aktar \mien, kif ukoll g]ax il-konvenut [à ng]ata \mien bi\\ejjed.

L-argument ta' l-attri`i illi l-qorti ma g]andhiex is-setg]a tag]ti lill-konvenut \mien biex iwettaq l-obbligazzjoni tieg]u huwa \baljat. L-art. 1519 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

> **1519.** (1) Fil-ka\ijiet imsemmija fl-a]]ar \ew[artikoli qabel dan[3], il-padrun dirett jista' fl-istess waqt jitlob il-]all ta' l-enfitewsi u l-]las ta`-`nus mag]luqa.
>
> (2) I\da l-qorti tista', f'kull wie]ed minn dawn il-ka\ijiet, tag]ti lill-konvenut \mien moderat, skond i`-`irkostanzi, g]all-]las ta`-`nus mag]luqa, jew g]at-tiswijiet me]tie[a, u dak i\-\mien jista', g]al ra[uni tajba, ji[i mtawwal g]al \mien moderat ie]or.
>
> (3) Id-disposizzjonijiet tas-subartikoli ta' qabel dan g]andhom japplikaw ukoll f'kull ka\ li fih il-]all tal-kuntratt ikun [ie miftiehem espressament g]al kwalunkwe ra[uni, u g]andhom hekk japplikaw ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-g]oti ta' xi \mien.

L-attri`i qieg]da tg]id illi l-qorti g]andha s-setg]a tag]ti \mien fi\-\ew[ ka\ijiet biss imsemmija fl-ewwel (1) u t-tieni (2) sub-artikoli. It-tielet (3) subartikolu, i\da, jag]milha `ara illi din is-setg]a tal-qorti tg]odd ukoll "f'kull ka\ li fih il-]all tal-kuntratt ikun [ie miftiehem espressament g]al kwalunkwe ra[uni" u "ukoll jekk il-ftehim jeskludi l-g]oti ta' xi \mien". G]alhekk ma jistax ikun hemm dubju dwar is-setg]a tal-qorti.

Tibqa' l-kwistjoni jekk il-qorti g]andhiex, f'dan il-ka\, tinqeda b'din is-setg]a.

Huwa minnu illi l-attri`i [à tat lill-konvenut]afna aktar \mien milli kienet marbuta li tag]tih biex ilesti l-bini, u l-konvenut baqa' g]al dawn is-snin kollha ma g]amilx dak li kellu jag]mel. Il-qorti i\da qieset illi, g]allinqas g]al xi \mien, kien min]abba ra[unijiet ta' sa]]a illi l-konvenut ma bediex il-bini, u qieset ukoll il-

[3] *I.e.* fil-ka\ meta ma jit]allasx i`-`ens g]al tliet snin u fil-ka\ ta' tag]riq tal-fond.

konsegwenzi drasti`i g]all-konvenut jekk jitlef l-investiment tieg]u fl-art. B'dan il-qorti ma hix qieg]da tg]id illi l-fatt illi ksur ta' obbligazzjoni kuntrattwali jwassal g]al konsegwenzi drasti`i g]andu je]les lill-parti marbuta minn dik l-obbligazzjoni, aktar u aktar meta dawk il-konsegwenzi jkunu stipulati fi ftehim]ieles; fi`-`irkostanzi tal-ka\, i\da, lill-qorti jidhrilha illi lill-konvenut g]andha tag]tih aktar \mien.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tag]ti lill-konvenut \mien ta' sena millum biex ilesti l-bini msemmi fit-tielet patt tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1982 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, waqt li j]ares il-kondizzjonijiet kollha stipulati f'dak il-kuntratt. Il-kaw\a hija differita g]as-seduta tat-22 t'April 2003 sabiex dak in-nhar tin[ieb xiehda dwar jekk il-konvenut mexiex kif trid din is-sentenza u dak in-nhar il-kaw\a tkun differita g]as-sentenza finali.

Dwar l-ispejje\ ikun hemm de`i\joni fis-sentenza finali.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.