FIL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 12 ta' Lulju, 2002.

Kawza Numru: 33

Citaz. Nru. 1173/98 GV

Doc. No.279-02

L-Awtorita' tad-Djar.

Vs

Gino u Carmelina konjugi Gauci.

Il-Qorti.

PRELIMINARI

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz taghha gie premess illi bi skitttura privata bhala dokument "A" datata 23 ta' April, 1987 il-konvenuta ippromettiet u obbligat ruhha li b'titolu ta' enfitewsi perpetwa takkwista minn ghand l-Awtorita' tad-Djar bicca art Numru 123 f'lokalita ta' Bugibba, tal-Vecc, skond il-kundizzjonijiet pubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern b'avviz Numru 647 tad-19 ta' Dicembru, 1986 b'effett mill-1 ta' Lulju, 1987 liema avviz qed jigi anness bhala dokument "B". L-iskrittura fuq indikata giet emendata bi skrittura ohra datata 17 ta' Ottubru, 1995 li qed tigi annessa bhala dokument A1.

Premess illi skond l-istess skrittura l-Awtorita' tad-Djar taghat permess lill-akkwirenta prospettiva biex tokkupa l-imsemmija art, tidhol fiha u tibda il-bini fi zmien indikat fl-avviz dokument "B".

Premess illi skond l-istess avviz dokument "B" li jifforma parti integrali mill-ftehim (dok A) u partikolarment skond klawsola 24

"L-applikant li jintaghzel jibda x-xoghol fi zmien tliet xhur wara d-data tal-hrug tal-permessi relattivi tal-bini u ghandu jlesti l-bini ghall-abitazzjoni u jkun jista' jigi effettivament okkupat mill-applikant li jintaghzel fi zmien tlett snin u tlett xhur mill-hrug ta' dawn il-permessi ."

Premess illi l-permessi tal-bini hargu fit-23 ta' Settembru, 1996 kif jindika Dokument "C" biex b'hekk skond l-istess Klawsola 24 ta' l-istess avviz il-konvenuta kellha tlesti il-bini ghall-abbitazjoni b'mod li jkun jista' jigi effettivament okkupat sas-16 ta' Ottubru, 1996.

Premess illi l-konvenuta naqset milli tosserva dan l-obbligu kif jista' jikkonferma dokument "D" *(inspection form)* mimlija minn Jonathan Grima.

Premess illi skond avviz Klawsola 41 :

"il-koncessjoni enfitewtika tista' tinhall mill-Awtorita' tad-Djar jekk l-enfitewta jonqos milli jhares xi wahda mill-kundizzjonijiet jew obbligi l-ohra tal-koncessjoni enfitewtika, sew jekk johorgu mill-att tal-enfitewsi kemm mill-ligi, u dan in-nuqqas ikompli ghal kollox inparti ghal mill-anqas tletin (30) gurnata minn notifika ta' att gudizzjarju, li fiha tintalab l-osservanza ta' obbligi jew kundizzjoni rilevanti".

Premess illi l-konvenuti baqghu inadempjenti minkejja ittra ufficjali mibghuta mill-attur u datata 28 ta' Mejju, 1997 annessa bhala dokument "E".

Premess illi sallum il-konvenuta baqghet fl-inadempjenza taghha u naqset milli twettaq l-obbligu taghha skond l-istess Klawsola 24 tal-avviz dokument “B” li jifforma parti integrali mill-iskrittura privata dokument “A” (Klawsola 1).

Premess illi skond Klawsola 25 ta’ l-istess avviz dokument “B”

“Jekk l-applikant jonqos milli jimxi skond l-obbligi li hemm riferenza ghalihom fil-Klawsoli lill-Awtorita’ 20 sa 21 huwa ikun irid ihallas penali lill-Awtorita’ tad-Djar ta’ erba’ liri Maltin (Lm4) fil-gimgha jew parti minn gimgha li fiha ma jkunx beda x-xoghol jew ma jkunx spicca l-bini skond il-kaz u dan minghajr pregudizzju ghal kull dritt ta’ l-Awtorita’ tad-Djar li tholl dan il-kuntratt it-termini tal-Klawsola 41 u/jew ittawwal il-perjodi msemmija hawn fuq ghal raguni valida."

Premess iilli ghalhekk il-konvenuti obbligati jhallsu lill-attur penali ta’ Lm4 fil-gimgha li jibdew jiddekorru mis-16 ta’ Ottubru, 1996.

Premess illi skond Klawsola 42 ta’ l-istess avviz dokument “B”

F’kaz li l-enfitewsi tinhall :

“(a) Il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih jirreverti lill-Awtorita’ tad-Djar minghajr ebda obbligu ta’ xi kumpens, ikun x’ikun il-valur ta’ dawk il-benefikati u jekk ikun dovut xi kumpens lill-Awtorita’ tad-Djar sew ghal danni jew ghal xi haga ohra, dan il-kumpens ma ghandu b’ebda mod jitnaqqas r-revizjoni tal-fond u benefikati kif intqal fuq, izda kull reverzjoni ssir minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta’ l-Awtorita’ tad-Djar, u f’kaz li l-enfitewta jissellef il-flus minghand Lohombus Bank Limited, kull reverzjoni ssir minghajr pregudizzju ghall-privilegg generali tal-Bank li johrog mis-self maghmul.

(b) L-Awtorita' tad-Djar tkun xorta wahda tista' tesigi kull penali dovuta skond l-att ta' l-enfitewsi u sew ix-xoljiment ta' enfitewsi kemm il-hlas tal-penali m'ghandhom b'ebda mod ibidlu jew inaqqsu r-responsabilita' ta' l-enfitewta taht kull ligi. "

Ghaldaqstant l-attrici talbet lil din il-Qorti, ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara lill-konvenuti inadempjenti skond l-iskrittura annessa bhala dokument "A" u cioe' skond Klawsola 24 tal-Avviz dokument "B" billi l-konvenuti ma lestewx il-bini ghall-abitazzjoni b'mod li jkun jista' jigi effettivament okkupat mill-applikant sas-16 ta' Ottubru,1996.
2. Tordna li jigi mahlul u rixiss il-ftehim preliminari anness bhala dokument "A" u "A1" datata 23 ta' April, 1987 u 17 ta' Ottubru, 1995.
3. Tordna l-plot Numru 123 fil-lokalita' Bugibba (Tal-Vecc) tirreverti lura lill-Awtorita' tad-Djar flimkien ma kull benefikati li hemm fiha, bil-pussess vakant ;
4. Tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hlas tal-penali ta' Lm 4 fil-gimgha mis-16 ta' Ottubru, 1996 skond Klawsola 25 tal-Avviz Dokument "B".
5. Tillikwida l-penali dovuta mill-konvenut lill-attur naxxenti mill-istess avviz, liema penali tiddekorri Lm 4 fil-gimgha jew parti mill-gimgha mis-16 ta' Ottubru, 1996.
6. Tordna l-konvenuti jhallsu lill-attur dik is-somma hekk likwidata bhala penali minn din il-Qorti.

Bl-interessi u bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tat-28 ta' Mejju, 1997.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 5 tal-process;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti a fol. 31 fejn eccepew ;

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu rispinti bl-ispejjez ghas-segwenti ragunijiet:

2. Illi l-konvenuti adempew ruhhom mal-obbligi assunti minnhom fl-iskrittura citati u kienu biss cirkostanzi li ma kellhomx kontroll fuqhom li ma ppermettewx lill-konvenuti jispiccaw kompletament il-bini in kwistjoni ;

3. Illi l-attrici kienet a konoxxenza tad-diffikulta' li maghha iltaqghu l-konvenuti u fil-fatt kien iggedded iz-zmien sabiex jigi re designjat il-progett, f'liema zmien ma ntlahaqx inbena kollox;

4. Illi l-konvenuti bnew ferm aktar minn 75% tal-progett, il-parti kbira ta' dak mibni illum qieghed jintuza ghal-iskop intiz ;

5. Illi r-rimanenti parti ma nbnitx minhabba cirkostanzi li ma kellhomx kontroll fuqhom, cirkostanzi illum superati u l-bini jista' jitkompla, waqaf biss minhabba l-odjerni proceduri ;

6. Illi l-klawsola citata fil-kuntratti li abbazi taghha l-attrici qedgha tippromuovi l-proceduri odjerni ma hiex intiza ghal-kazijiet simili ghal-dak odjern, kif ser jigi ahjar pruvat waqt il-kors tal-provi ;

7. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-Ligi ;

Rat in-nota a fol. 44;

Rat il-verbali tat-8 ta' April, 2002 u l-10 ta' Gunju, 2002;

Semghet lil Leonard Zerafa bil-gurament;

Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;

KONSIDERAZZJONIJIET

lli mill-provi prodotti jirrizulta li bi skitttura privata bhala dokument “A1” fol. 10 il-konvenut kien ha minghand l-atturi bicca art f’Bugibba, u hu kellu jlesti l-bini ghall-abitazzjoni fi zmien tlett snin u tlett xhur mill-hrug tal-permessi. Il-permessi nhargu fit-23 ta’ Settembru, 1996 Dok C fol. 17 imma l-konvenut naqas milli josserva l-obbligi minnu assunti, u baqa’ ma zvilluppax l-art kif kellu jaghmel kif jirrizulta mix-xhieda prodotta u d-dokumenti ezibiti: Dok D a fol. 18 u fol. 51.

Illi skond Klawsola 41 il-koncessjoni enfitewtika setghet tinhall mill-Awtorita’ tad-Djar u ghalkemm l-atturi kienu nterpellaw lill-konvenut b’ittra ufficjali datata 28 ta’ Mejju, 1997 dokument “E” fol. 19 il-konvenut baqa’ bla ma zvuiluppa.

Illi skond Klawsola 25 tad-dokument “B” il-konvenut kien obbligat ukoll li jhallas penali lill-Awtorita’ tad-Djar ta’ erba’ liri Maltin (Lm4) kulljum mis-16 ta’ Ottubru, 1996. Inoltre meta l-enfitewsi tinhall, il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih kellu jirriverti lill-Awtorita’ tad-Djar minghajr ebda obbligu ta’ xi kumpens, u l-Awtorita’ tad-Djar tkun xorta wahda tista tesigi kull penali dovuta skond l-att ta’ l-enfitewsi.

Illi l-konvenut inghata l-possibilita’ li jressaq il-provi tieghu izda naqas li jaghmel dana u lanqas ma talab is-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Fic-cirkostanzi l-Qorti tikkonkludi li fuq il-provi li ngabu t-talbiet attrici ghandhom jintlaqu hlief ghat-talba ghall-penali. Kif jidher mill-klawsola 25 il-penali hija dovuta “jekk l-applikant jonqos milli jimxi skond l-obbligi

li hemm riferenza ghalihom fil-kawsoli imsemmija”. Illi skond il-Kodici Civili, Artikolu 1120 “il-penali hija l-kumpens tal-hsara li jbati l-kreditur minhabba n-nuqqas ta’ l-esekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni principali, u l-kreditur jkun jista’ jagixxi ghall-esekuzzjoni ta’ l-obbligazzjoni principali minflok ma jitlob il-penali li fiha jkun waqa’ d-debitur. Hu pero’ ma jistax jitlob il-haga principali u l-penali flimkien, hlief meta l-penali tkun giet miftiehma ghad-dewmien biss. Li mhux il-kaz odjern billi l-penali giet miftiehma ghall kull nuqqas li jista jaqa’ fih l-applikant

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara lill-konvenuti inadempjenti skond l-iskrittura annessa bhala dokument “ A u A1” u cioe’ skond Klawsola 24 tal-Avviz dokument “B” billi l-konvenuti ma lestewx il-bini ghall-abitazzjoni b’mod li jkun jista jigi effettivament okkupat mill-applikant sas-16 ta’ Ottubru,1996.

2. Tordna li jigi mahlul u rixiss il-ftehim preliminari anness bhala dokument “A” u “A1” datata 23 ta’ April, 1987 u 17 ta’ Ottubru, 1995.

3. Tordna li l-plot Numru 123 fil-lokalita’ Bugibba (Tal-Vecc) tirreverti lura lill-Awtorita’ tad-Djar flimkien ma kull benefikati li hemm fiha, bil-pussess vakant, zmien xahar millum.

Tichad it-talbiet numru erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6);

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, hlief ghal dawk tat-talbiet numru erbgha (4), hamsa (5) u sitta (6).

ONOR. IMHALLEF GEOFFREY VALENZIA B.A., LL.D.

Frankie Mercieca
DEPUTAT REGISTRATUR