MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-28 ta' Frar, 2003

Citazzjoni Numru. 1258/1993/1

Victor Sciberras Grioli g]an-nom u in rappre\entanza ta' l-Awtorità tad-Djar

versus

Mary Zammit mart David Zammit u l-istess David Zammit b]ala kap tal-komunjoni ta' l-akkwisti u ammini-stratur tal-beni parafernali ta' martu

F'din il-kaw\a l-awtorità attri`i qieg]da titlob illi tin]all weg]da ta' enfitewsi u illi l-konvenuti jroddu l-fond li kienu sejrin jie]du b'enfitewsi u j]allsu penali.
I`-`itazzjoni tg]id illi b'kitba privata tat-30 t'Ottubru 1987 il-konvenuta kienet intrabtet illi tie]u b'titolu ta' enfitewsi perpetwa ming]and l-awtorità attri`i bi``a art numru 369 f'Pembroke, skond il-kondizzjonijiet ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern b'avvi\ numru 183 tas-6 ta' Marzu 1987 [l-avvi\], li kellu jibda jse]] mill-1 ta' Mejju 1987. Fl-istess kitba l-awtorità kienet tat lill-konvenuta permess biex tid]ol fl-art u tibda l-bini fi\-\mien muri fl-avvi\ fil-klawsola 28 li tg]id hekk:

L-applikant li jintg]a\el g]andu jibda x-xog]ol fi \mien tliet xhur wara d-data tal-]ru[tal-permessi relativi tal-bini u g]andu jlesti l-bini g]all-abitazzjoni u jkun ji[i effettivament okkupat mill-applikant li jintg]a\el fi \mien tliet snin u tliet xhur mill-]ru[ta' dawn il-permessi.
Il-permessi tal-bini]ar[u fis-6 ta' Di`embru 1988 u g]alhekk il-konvenuta kellha tlesti l-bini biex tkun tista' toqg]od fih sas-6 ta' Marzu 1993. Il-konvenuta, i\da, naqset li t]ares din l-obbligazzjoni.
L-avvi\ fil-klawsola 45 ikompli jg]id hekk:
Il-kon`essjoni enfitewtika tista' tin]all mill-Awtorità tad-Djar jekk l-enfitewta jonqos milli j]ares xi wa]da mill-kondizzjonijiet jew obbligi l-o]ra tal-kon`essjoni enfitewtika, sew jekk jo]or[u mill-att ta' l-enfitewsi kemm mil-li[i, u dan in-nuqqas ikompli g]al kollox jew in parti g]al mill-inqas tletin (30) [urnata min-notifika ta' att [udizzjarju li fih tintalab l-osservanza ta' l-obbligi jew kondizzjonijiet rilevanti.
Il-konvenuta baqg]et tonqos g]alkemm intbag]titilha ittra uffi`jali fis-7 t'Ottubru 1992, u g]adha sallum tonqos milli twettaq l-obbligazzjoni tag]ha ta]t il-klawsola 28 ta' l-avvi\.
Il-klawsola 31 ta' l-avvi\ tg]id hekk:
Jekk l-applikant jonqos milli jimxi skond l-obbligi li hemm riferenza g]alihom fil-klawsoli 21, 22, u 26 sa 28 huwa jkun irid i]allas penali lill-Awtorità tad-Djar ta' erba' liri Maltin (Lm4) fil-[img]a jew parti minn [img]a li fiha ma jkunx beda x-xog]ol jew ma jkunx spi``a l-bini skond il-ka\ u dan ming]ajr pre[udizzju g]al kull dritt ta' l-Awtorità tad-Djar li t]oll dan il-kuntratt skond it-termini tal-klawsola 45 u/jew ittawwal il-perijodi msemmija hawn fuq g]al ra[uni valida.
Il-konvenuta g]alhekk g]andha t]allas penali ta' erba' liri fil-[img]a b'se]] mis-6 ta' Marzu 1993.
Il-klawsola 46 ta' l-avvi\ tg]id hekk:
F'ka\ li l-enfitewsi tin]all:
(a) il-fond enfitewtiku u kull benefikat li jkun sar fih jirriverti lill-Awtorità tad-Djar ming]ajr ebda obbligu ta' xi kumpens, ikun x'ikun il-valur ta' dawk il-benefikati, u jekk ikun dovut xi kumpens lill-Awtorità tad-Djar sew g]al danni jew g]al xi]a[a o]ra, dan il-kumpens ma g]andu b'ebda mod jitnaqqas min]abba r-rever\joni tal-fond u benefikati kif intqal fuq, i\da kull rever\joni ssir ming]ajr pre\udizzju

g]ad-drittijiet ta’ l-Awtorità tad-Djar, u f’ka\ li l-enfitewta jissellef il-flus ming]and *Lohombus Corporation Limited* kull rever\joni ssir ming]ajr pre[udizzju g]all-privile[[[enerali tal-*Corporation* li jo]ro[mis-self mag]mul.

(`) l-Awtorità tad-Djar tkun xorta wa]da tista’ tesi[i kull penali dovuta skond l-att ta’ l-enfitewsi u sew ix-xoljiment ta’ enfitewsi kemm il-]las tal-penali ma g]andhom b’ebda mod ibiddlu jew inaqqsu r-responsabbiltà ta’ l-enfitewta ta]t kull li[i.

G]al dawn ir-ra[unijiet l-awtorità attri`i talbet illi l-qorti:

1. tg]id illi l-konvenuta ma]arsitx l-obbligazzjonijiet ta]t il-kitba privata tat-30 t’Ottubru 1987 u skond il-klawsola 28 ta’l-avvi\ billi ma lestietx il-bini sabiex tkun tista’ toqg]od fih sas-6 ta’ Marzu 1993;
2. t]oll u t]assar il-ftehim preliminari tat-30 t’Ottubru 1987;
3. tordna illi l-art numru 369 f’Pembroke ting]ata lura lill-Awtorità tad-Djar b’kull benefikat li hemm fuqha;
4. tg]id illi l-konvenut (*sic*) g]andu j]allas penali ta’ erba’ liri (Lm4) fil-[img]a mis-6 ta’ Marzu 1993 skond il-klawsola 31 ta’ l-avvi\;
5. tillikwida l-penali li l-konvenut g]andu j]allas lill-attri`i;
6. tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-attri`i s-somma hekk likwidata.

Talbet ukoll l-img]ax u l-ispejje\, fosthom dawk ta’ l-ittra uffi`jali tas-7 ta’ Di`embru 1992.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi huma ma lestewx il-bini min]abba *forza maggiore*, u b’dan kienu g]arrfu lill-attri`i u l-attri`i kienet a``ettat din ir-ra[uni.

Ma hux kontestat illi l-konvenuta ma lestietx il-bini fi\-\mien stipulat. Provi dwar l-e``ezzjoni, kemm dwar il-*forza maggiore* kif ukoll dwar li l-awtorità attri`i a``ettat din ir-ra[uni, ma hemmx, u g]alhekk din l-e``ezzjoni hija mi`]uda u l-ewwel talba ta’ l-attri`i g]andha tintlaqa’.

Il-kitba tat-30 t’Ottubru 1987[1] hija biss weg]da ta’ enfitewsi; ma hix kuntratt ta’ enfitewsi. G]alkemm lill-konvenuta ng]ata permess biex tid]ol fuq l-art biex tibda l-bini, ladarba l-kuntratt ta’ enfitewsi ma sarx u g]alaq i\-\mien li matulu l-konvenju kien jorbot[2], illum ma g]andhiex aktar titolu fuq l-art u t-tielet talba ta’ l-Awtorità attri`i sejra

---

[1] *Fol.* 7

[2] Artt. 1514 u 1357(2), Kod. ~iv.

tintlaqa’ fis-sens li ji[i ordnat l-i\gumbrament tal-konvenuta mill-art.
It-talba biex jin]all il-ftehim, i\da, ma hix me]tie[a kemm g]ax il-weg]da ma g]adhiex torbot wara li g]adda \-\mien skond il-li[i, kif ukoll g]ax u]ud mill-effetti tal-ftehim, b]all-istipulazzjoni tal-penali, g]adhom regolati bil-ftehim.
Il-qorti g]alhekk ma tqisx it-tieni talba.
Dwar il-penali l-ftehim huwa `ar: il-patt numru 31 ig]id *inter alia* illi jekk il-bini ma jitlestiex fi\-\mien stipulat — is-7 ta’ Marzu 1991 fil-ka\ tallum, tliet snin u tliet xhur wara li n]ar[u l-permessi tal-bini fis-7 ta’ Di`embru 1988[3] — tit]allas penali ta’ erba’ liri (Lm4) fil-[img]a g]al kull [img]a li fiha l-bini ma jkunx lest. G]alkemm il-kuntratt ta’ enfitewsi ma sarx, l-istipulazzjoni tal-penali torbot xorta bis-sa]]a tal-patt numru 5 tal-kitba tat-30 t’Ottubru 1987, li tg]id illi “l-kondizzjoni (*sic*) relativi g]all-kuntratt definittiv g]andhom *mutatis mutandis* japplikaw g]al u jirregolaw id-dritt g]all-okkupazzjoni mog]ti b’din il-pre\enti skrittura”.
Il-penali kellha tibda sse]] mis-7 ta’ Marzu 1991, meta kellu jitlesta l-bini; billi i\da l-attri`i fir-raba’ talba tag]ha qieg]da titlob il-penali b’se]] mis-6 ta’ Marzu 1993, u l-qorti ma tistax tag]ti *ultra petita*, il-kundanna g]all-penali tkun biss b’se]] mis-6 ta’ Marzu 1993 sa meta l-konvenuta tkun raddet l-art lill-awtorità attri`i.
G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta’ l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjoni tal-konvenuti u ma tqisx it-tieni talba ta’ l-attri`i, tg]id illi l-konvenuta ma ]arsitx il-kondizzjonijiet tal-ftehim, tikkundannaha trodd l-art bil-benefikati lill-attri`i fi \mien xahar millum, u tikkundannaha t]allas penali ta’ erba’ liri (Lm4) fil-[img]a g]al kull [img]a bejn is-6 ta’ Marzu 1993 u d-data meta l-art bil-benefikati tintradd lill-awtorità attri`i; tikkundanna lill-konvenuta t]allas ukoll l-ispejje\ [udizzjarji kollha ]lief dawk tat-tieni talba, li g]andha t]allashom l-attri`i.

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

3 *Fol.* 27.