

Kopja Informali ta' Sentenza



**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
ANTONIO MICALLEF TRIGONA**

Seduta tat-23 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 95/2001/1

CITAZZJONI NUMRU 95/2001

L-Awtorita' tad-Djar

-VS-

**Massamino u Giovanna Attard u b'digriet tal-5 ta' Frar
2002 gew kjamati fil-kawza Angelo sive Lino u Alice
konjugi Debono**

Il-Qorti;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ic-citazzjoni fejn l-Awtorita' attrici ppremettiet illi f'kuntratt tan-Nutar Emmanuele George Cefai tat-2 ta' Mejju ts-sena elf disa' mija hamsa u tmenin (Dokument A) bieghet lill-konvenuti Plot 26, Xewkija ta' Gok u dan taht il-kundizzjonijiet indikati fl-istess kuntratt.

Illi skond l-istess kuntratt il-konvenuti fost affarijiet ohra obbligaw ruhhom li:

L-enfitewta jobbliga ruhu li jibni benefikati permanenti konsistenti f'bini ta' zewg sulari, li jqumu mhux anqas minn tmint elef liri Maltin fuq l-art moghtija lilu b'enfitewsi b'dana l-att, skond pjanti approvati mill-Awtorita'.

L-enfitewta ghandu jibda x-xoghol tal-bini mhux aktar tard minn tliet xhur wara l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita', u jlesti l-bini minn kollox b'mod li jkun jista' jigi okkupat fi zmien tliet snin mill-istess data. Jekk jonqos milli jibda x-xoghol jew milli jlesti l-bini fiz-zmien fuq indikat huwa jkun obligat li jhallas lill-Awtorita' penali ta' erba' liri Maltin ghal kull gimgha jew parti minn gimgha, li fiha jew ma jkunx beda x-xoghol jew ma jkunx spicca l-bini, skond il-kaz, u dana bla pregudizzju ghad-dritt ta' l-Awtorita' li tholl l-enfitesi skond il-klawsola sebgha (b) ta' dana l-att, u bla pregudizzju ghad-dritt ta' l-Awtorita' li testendi z-zmien imsemmi ghal raguni valida".

Illi l-konvenuti naqsu mili jwettqu dawn l-obbligi u dan anke wara li giet mibghuta lilhom ittra ufficjali li tirrigwarda dan in-nuqqas - din l-ittra hija datata 16 ta' Mejju 2000 (annessa bhala dokument B);

Illi l-konvenuti urew nuqqas ta' interess u nuqqas ta' rieda li jwettqu l-obbligi assunti anke permezz ta' ittra minnhom mibghuta u datata 28 ta' Dicembru 1986 li fiha huma rrinunzjaw ghall-plot in kwistjoni (dokument C). Fil-fatt il-konvenuti rrinunzjaw ghall-plot in kwistjoni b'dokument datat 15 ta' Jannar 1987 (Dokument D);

Illi in vista ta' dan kollu l-Awtorita' tad-Djar dehret f'konvenju fuq l-istess proprjeta' ma' terzi liema konvenju

Kopja Informali ta' Sentenza

huwa datat 20 ta' April 1987 (kopja annessa bhala dokument E).

Illi l-imsemmija terzi bnew u sal-lum ghadhom jokkupaw il-plot in kwistjoni.

Talbet li din l-Onorabbli Qorti:

1. previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja jiddikjara li l-konvenuti naqsu mill-obbligi taghhom naxxenti mill-kuntratt datat tat-2 ta' Mejju tas-sena elf disa' mija hamsa u tmenin fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai.

2. In vista ta' dan in-nuqqas u ai termini ta' klawsola 7B ta' l-istess kuntratt tordna li l-enfitewsi naxxenti mill-att datat tat-2 ta' Mejju tas-sena elf disa' mija hamsa u tmenin fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai tigi mahlula ghall-effetti kollha tal-ligi.

3. Tordna illi l-fond enfitewtiku jirriverti lill-Awtorita' tad-djar u dan kollu ai termini ta' klawsola 8(a).

4. Tillikwida l-penali dovuta lill-Awtorita' tad-Djar ai termini ta' Klawsola 2 u 8 (b) liema penali ghandha tigi komputata fl-ammont ta' Lm4 fil-gimgha.

5. Tordna lill-konvenuti jhalsu lill-atturi l-penali kif likwidata fir-raba' talba.

Bl-ispejjez inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata s-16 ta' Mejju 2000 u ta' l-ittri bonarji datati 4 ta' Frar 1998, 2 ta' Awissu 1999, 8 ta' Frar 2000, 2 ta' Marzu 2000, 27 ta' Marzu 2000, 26 ta' April 2000 u bl-interessi,.

Il-konvenuti huma minn issa ingunti li jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata, il-lista tad-dokumenti u l-lista tax-xhieda.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ir-rikors ta' Angelo sive Lino u Alice konjugi Debono (folio 21) biex jintervjenu in *statu et terminis* fl-atti tal-kawza;

Rat id-digriet taghha fl-udjenza tal-5 ta' Frar 2002 fejn laqghet it-talba;

Rat ir-rikors tal-konvenuti konjugi Attard (folio 28) biex jigu ammessi jiggustifikaw il-kontumacja taghhom u jigu ammessi jipprezentaw in-nota tal-eccezzjonijiet;

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tal-14 ta' Gunju 2002 wara li semghet il-konvenut Massimino Attard bil-gurament fejn cahdet it-talba billi fil-fehma taghha l-konvenut ma rnexxilux jiggustifika l-kontumacja tieghu;

Ezaminat ix-xhieda;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-prezenti kawza l-Awtorita' attrici qeghdha tinvoka l-hall mill-kuntratt ta' enfitewsi perpetwa minnha esegwit favur il-konvenut Massimino Attard fit-2 ta' Mejju 1985 stante s-sehh tal-kondizzjoni risoluttiva espressa fil-kuntratt. Konsegwentement, talbet r-rilaxx favur taghha tal-fond enfitewtiku u l-likwidazzjoni tal-penali dovuta skond u a bazi tal-imsemmi kuntratt kontra l-konvenuti.

Illi l-art in kwistjoni hi l-plot 26 kif markata fuq pjanta annessa ma' kuntratt fl-atti tan-Nutar Emmanuel George Cefai datat 25 ta' April 1985, liema plot hi fix-Xewkija, fit-territorju imsejjah 'ta' Gok'. Mir-rizultanzi fl-atti jirrizulta li l-konvenut kien ha l-imsemmija plot b'kuntratt tat-2 ta' Mejju 1985 atti l-fuq citat Nutar b'enfitewsi perpetwa u kien intrabat u obbiga ruhu, 'inter alia', "li jibni benefikati permanenti konsistenti f'bini ta' zewg sulari li jqumu mhux anqas minn Lm8000...skond pjanti approvati mill-Awtorita" u kellu "jibda x-xoghol tal-bini mhux aktar tard minn tliet xhur wara l-approvazzjoni tal-pjanti mill-Awtorita'

u jlesti l-bini minn kollox b'mod li jkun jista' jigi okkupat fi zmien tliet snin mill-istess data”.

Illi ghal dik li hi l-kundizzjoni rizzoluttiva l-Awtorita' attrici qeghdha tinvolkaha fuq l-iskorta tal-klawsola 7(b) tal-imsemmi kuntratt stante li ssostni li l-konvenuti ma ottemperawx mal-klawsola su riferita dwar il-benefikati. Il-klawsola in dizamina tghid li: “il-koncessjoni enfitewtika tista' tinhall fuq talba tal-Awtorita' jekk ... (b) l-enfitewta jonqos milli jhares jew milli jwettaq xi wahda mill-kundizzjonijiet jew obbligi l-oħra ta' din il-koncessjoni sew jekk johorgu minn dana l-att kemm mil-ligi u dana in-nuqqas ikompli ghal kollox jew in parti ghal mill-anqas tletin gurnata minn notifika ta' att gudizjarju, li fih tintalab l-osservanza tal-kundizzjonijiet jew obbligi rilevanti” (sottolinjar tal-qorti).

Illi huwa pacifiku li l-kontumacja m'hix sinonima ma' ammissjoni u li f'kull kaz jispetta lill-attur li jipprova u jiggustifika t-talbiet tieghu.

Illi in sostenn tat-talbiet taghha l-Awtorita' iproduciat xhieda u dokumenti li juru li l-konvenuti naqsu mill-osservanza tal-klawsola dwar il-benefikati billi sa sena u sitt xhur skorruti wara l-iffirmar tal-kuntratt fuq l-art ma kien sar ebda xoghol u baqa' ma sar xejn tant li fil-15 ta' Jannar 1987 l-konvenut Massimino Attard irrinunzja għall-istess art u konsegwentement l-Awtorita' għaddiet biex terga' talloka l-art kif eventwualment gara fil-5 ta' Marzu 1987 favur l-intervenut fil-kawza.

Intant dak li jirrizulta mill-atti hu li l-konvenut b'ittra tat-28 ta' Dicembru 1986 (folio 12) irrisponda l-ittra mibghuta lill mill-Awtorita' attrici datata 8 ta' Dicembru 1986 (folio 78) u dana in segwitu għall-ispezzjoni mill-addetti tal-Awtorita' fit-3 ta' Ottubru tal-istess sena fejn huma kienu kkonstatataw li l-ebda zvilupp ma kien għadu sar fuq l-art de quo. F'din l-ittra l-konvenut kien spjega għaliex ma kienx intraprenda ix-xoghol fuq l-art. Ma kien talab ebda estensjoni izda invece kien stqarr li kien lest li jcedi l-plot u talab sabiex jinghata dritt li meta 'l quddiem jerghu johorgu plots oħra jkun jista' japplika. Sussegwentement,

Kopja Informali ta' Sentenza

baghat dikjarazzjoni li ggib id-data tal 15 ta' Jannar 1987 fejn irrinunzja ghall-plot.

Illi hawnhekk il-Qorti thoss li ghandha taghmel is-segweni osservazzjonijiet:

1. li ultimament hu l-kuntratt finali li jorbot;
2. li mkien fl-atti ma jirrizulta li l-Awtorita' intimat lill-konvenut bl-att gudizzjarju kif provdut mill-kuntratt klawsola 7b;
3. li dan il-fatt lanqas johrog mix-xhieda prodotta mill-Awtorita' attrici;
4. li l-bazi tal-kawza hu l-patt kommissorju u mhux l-allegata rinunzja tal-konvenuti.

Illi lill-Qorti jidrilha li dak li sehħ sussegwentement mal-intervenuti fil-kawza ftit ghandu rilevanza fil-kuntest ta' din l-azzjoni. L-Awtorita' kien jehtiegilha li tippova li avverat ruhha l-kundizzjoni risoluttiva, fuq liema bbazat l-azzjoni taghha, ghar-riversjoni tal-art f'isimha, li pero', u fin-nuqqas li turi li hi intimat lill-konvenuti b'att gudizzjarju, kif imfisser fil-klawsola 7b tal-kuntratt, ma jistax allura jinghad li din il-kundizzjoni giet fis-sehħ.

Illi konsegwentement it-talba taghha kif imfissra u bazata fuq li giet fis-sehħ il-kundizzjoni risoluttiva ma tistax tigi milqugha u per konsegwenza lanqas il-likwidazzjoni ta' xi penali li talvolta tista' tkun dovuta.

Ghaldaqstant, tiddeciedi l-kawza, billi tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghha, riservat pero' kull azzjoni 'si et quatenus' spettanti lilha.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat.

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Kopja Informali ta' Sentenza

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----