MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-1 ta' Dicembru, 2005

Citazzjoni Numru. 368/2004

Albert Mizzi f'isem *Central Mediterranean Development Corporation Limited*

vs

George Francis Alexander Dalli

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta' attrici fil-21 ta' Mejju, 2004, li *in forza* taghha, wara li ppremettiet illi:

B'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. Anthony Gatt datat 22 ta' Dicembru, 1977 – Dok. M1 – l-konvenut akkwista l-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja tal-*plots* numru hames mija u tlieta (503) u hames mija u erbgha (504)

soggetta ghal cens annwu ta' mitt Liri Maltin (Lm100) fis-sena pagabbli bil-quddiem fl-14 ta' Ottubru ta' kull sena.

Dan il-kuntratt kien soggett ghal kondizzjonijiet originali f'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. Paul Pullicino datat 14 ta' Ottubru, 1966 – bejn is-socjeta' attrici u l-predecessuri tal-konvenut.

Skond klawsola 11 tal-imsemmi kuntratt originali *"If the grantee or their heirs or assigns be in arrear with the payment of the herein stipulated ground-rent for ninety days after the same shall have been due and demanded by the Company … then in every such case this sub-emphyteutical Concession shall be resolved ipso jure (automatically) and it shall be lawful for the Company at any time to re-enter and take possession of the demised plots of land and buildings erected thereon …"*.

Il-konvenut ilu moruz fil-hlas tac-*canone* mill-14 ta' Ottubru, 1991 u *cioe'* ghal tnax-il skadenza ghal ammont komplessiv ta' elf u mitejn Liri Maltin (Lm1,200).

Ghalkemm interpellat diversi drabi ghal hlas ta' dan ic-*canone*, bl-ahhar ittra ufficjali datata 24 ta' Gunju, 2003, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa moruz fil-pagament tal-*canone* u dan ghal tnax-il skadenza u *cioe'* mill-14 ta' Ottubru, 1991 sal-14 ta' Ottubru, 2003, u li ghalhekk kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika.

2. Tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond il-klawsola numru 11 tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Dott. Paul Pullicino datat 14 ta' Ottubru, 1966, u skond il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dott. Anthony Gatt datat 22 ta' Dicembru, 1977.

3. Tordna li l-*plots* numri 503 u 504 jirrevertu lura f'idejn is-socjeta' attrici u ghal dan l-iskop tiffissa terminu qasir u

perentorju sabiex il-konvenut jizgombra mill-imsemmija artijiet.

4. Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-*canone* dovut mill-konvenut ghal ammont komplessiv ta’ Lm1,200.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 24 ta’ Gunju, 2003.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata relattiva;

Rat li ghalkemm il-konvenut gie debitament notifikat bl-att tac-citazzjoni huwa naqas li jippresenta nota tal-eccezzjonijiet u hekk baqa’ kontumaci;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Semghet lid-difensur tas-socjeta’ attrici;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi jirrizulta li b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt tat-22 ta’ Dicembru, 1977, il-konvenut akkwista s-subutili *dominuim* temporanju tal-fond mibni fuq *plots* 503 u 504 gewwa l-Mellieha. Hu akkwista dan il-fond versu l-hlas ta’ Lm100 subcens pagabbli kull sena lis-socjeta’ attrici u *“as subject to all the conditions stipulated in the deed of subemphyteusis in the records of Notary Doctor Paul Pullicino of the 14th October, 1966, which the purchaser declares to be aware of and binds himself to observe”*.

F’dan l-ahhar imsemmi kuntratt hemm il-klawsola imsemmija fit-tielet premessa tac-citazzjoni, fis-sens li jekk is-subutilista jaqa’ lura fil-hlas tas-subcens, u jibqa’ hekk moruz ghal zmien 90 jum min meta jigi mitlub ihallas, il-koncessjoni sub enfitewtika *“shall be resolved ipso jure (automatically)”.* Din il-kondizzjoni torbot ukoll lis-subutilista ‘l gdid, il-konvenut, u tapplika ghal-kaz ta’ xi nuqqas mis-subutilista attwali (ara <u>“Mizzi noe vs Darmanin</u>

noe”, decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-16 ta’ Mejju, 1990).

Jirrizulta li ghal-tnax-il sena shah, mill-14 ta’ Ottubru, 1991, sat-13 ta’ Ottubru, 2003, il-konvenut ma hallasx is-subcens dovut. Is-socjeta’ attrici kienet tiktiblu regolarment biex jirregola ruhu, izda fil-waqt li l-ammont ta’ subcens dovut baqa’ tiela, hlasijiet ma waslu qatt.

B’ittra tat-2 ta’ Dicembru, 2002, il-konvenut gie mitlub ihallas is-somma ta’ Lm1,200 rappresentanti 12-il skadenza, izda l-pagament baqa’ ma sarx. Wara li ghaddew aktar minn 3 xhur fuq din l-ittra, b’Ittra Ufficcjali tal-24 ta’ Gunju, 2003, il-konvenut gie interpellat jersaq ghal-publikazzjoni ta’ rexissjoni tal-att subenfitewtiku *stante* l-inadempjenza tieghu, izda xorta baqa’ inadempjenti. Il-konvenut ma ressaq ebda skuzanti ghal dan in-nuqqas tieghu, u lanqas quddiem din il-Qorti ma ttenta jressaq raguni plawsibbli ghan-nuqqas ta’ hlas. *Kwindi*, it-terminu tal-klawsola kontrattwali tirrizulta li avverat ruhha, u trattandosi ta’ kondizzjoni rizoluttiva espressa, il-hall tal-kuntratt isegwi *ipso jure* (artikolu 1067 tal-Kodici Civili). F’kazijiet bhal dawn, il-kreditur tal-obbligazzjoni jista’ jitlob kemm il-hall tal-kuntratt kif ukoll l-arretrati tac-cens dovut (ara “Borg vs Abela”, decisa minn din il-Qorti fit-28 ta’ Marzu, 2003).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa’ l-ewwel talba kif dedotta, tilqa’ it-tieni talba u b’effett ta’ din is-sentenza tiddikjara mahlula b’effett mil-lum il-koncessjoni sub-enfitewtika temporanea tal-fond fuq riferit kontrattata bl-att tat-22 ta’ Dicembru, 1977, fuq indikat, u tilqa’ it-tielet talba u tikkundanna lill-konvenut jirrilaxxja lis-socjeta’ attrici l-istess fond, bil-miljorament jekk jezistu, fiz-zmien ghoxrin (20) jum mil-lum; tilqa’ wkoll ir-raba’ talba u tikkundanna lill-konvenut ihallas lis-socjeta’ attrici s-somma ta’ Lm1,200 (elf u mitejn liri Maltin), rappresentanti arretrati ta’ sub cens mill-14 ta’ Ottubru, 1991, sat-13 ta’ Ottubru, 2003, bl-imghax legali mil-lum sal-pagament effettiv.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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