

Kopja Informali ta' Sentenza



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

Seduta tas-6 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 267/2005

**Albert Mizzi ghan-nom ta' Central Mediterranean
Development Corporation Ltd. (C 453)**

Vs

**Joseph Vella u b'digriet tas-27 ta' April, 2005
Raymond Vella assumma
I-atti tal-kawza bhala mandatarju specjali tal-assenti
Joseph Vella.**

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-att **tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur
ippremetta illi:

Peress illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat 9 ta' Novembru 1994, Dok. M1, il-konvenut Joseph Vella akkwista minghand terzi *plot* numru erbgha mija u tletin (430) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha soggetta ghal cens annwu ta' hamsin Liri Maltin (Lm 50) fis-sena, favur is-socjeta' attrici.

Peress illi l-konvenut kien akkwista *plot* numru 430 taht l-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pulicino datat 8 ta' Ottubru 1968 – Dok. M2.

Peress illi skond klawsola 4 tal- kuntratt originali il-konvenut kellu l-obbligu li *“In order to preserve the amenities and the characteristics of the area the grantee agrees to develop the said plot as a fully detached house/villa surrounded by open space or garden as part of a private residential estate.”*

Peress illi skond klawsola 6 tal-kuntratt originali l-konvenut kellu l-obbligu li *“Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only,”*

Peress illi skond klawsola 11 tal-kuntratt originali *“If the grantee or his heirs or assigns ... fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, provided that the grantee shall have been notified by a judicial letter allowing him one month in which to ... perform or observe any covenant or condition, 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 plot of land and buildings erected thereon...*

Peress illi l-konvenut, m'huwiex qieghed juza dan il-*plot* bhala residenza privata tieghu biss izda qieghed juzah ghal skopijiet kummercjali.

Peress illi ghalkemm interpellat diversi drabi anke permess ta' ittra ufficjali datata 22 ta' April 2004, sabiex jirrimedja l-pozizzjoni u fin-nuqqas jersaq ghax-xoljiment

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-koncessjoni enfitewtika, il-konvenut baqa' inadempjenti.

JGHID il-konvenut ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pulicino datat 8 ta' Ottubru 1968, meta skond il-klawsola 6 kellu juza l-plot bhala residenza privata tieghu biss.
2. Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratti originali.
3. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentorju l-plot, flimkien mal-benefikati, tirriverti lura f'idejn is-socjeta' attrici, u tinnomina nutar nominandi ghal dan l-iskop.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali, b'rizerva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat Id-Dikjarazzjoni tal-attur a fol. 3 tal-process.

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet ta' Raymond Vella (ID412063M) bhala mandatarju specjali ghan-nom u in rapprezentanza ta' Joseph Vella li huwa assenti minn dawn il-gzejjer a fol. 21 tal-process fejn ecepixxa:

1. Illi l-azzjoni attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt billi m'huwiex minnu li l-eccipjenti ma osservax jew kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika tieghu. Ghal dan il-ghan irid jigi stabbilit liema huma l-kondizzjonijiet li japplikaw fil-konfront tal-eccipjenti.
2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccipit, *dato ma non concesso* li kien hemm infrazzjoni, billi ghaddew numru konsiderevoli ta' snin minn meta s-socjeta' attrici saret taf bl-allegata infrazzjoni, l-azzjoni attrici hija ghal kollox perenta stante li hija preskritta *inter alia* ai termini tal-artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u adirittura insostenibbli peress li l-eccipjenti dejjem agixxa skond kif dirett mis-socjeta' attrici nnifisha li kwindi

Kopja Informali ta' Sentenza

hija stess accettat kwalsiasi tibdil li seta' kien hemm fil-partijiet gja mifttehma u kwindi kien hemm, jekk mhux ftehim gdid, kunsens tacitu.

3. Illi fit-tielet lok, u minghajr pregudizzju ghas-sueccipit l-eccipjenti ghandu dejjem id-dritt jitlob il-purgazzjoni tal-mora a tenur tal-artikolu 1519 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi di piu a tenur tal-artikolu 1499 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta l-artikolu 1519 huwa inderogabbli u ghandu jigi osservat f'kull kaz u kull ftehim kontrarju ghalih huwa bla effett fil-ligi stante li l-purgazzjoni tal-mora hija stipulazzjoni ta' ordni pubbliku.

4. Salvi, jekk ikun il-kaz, eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Talba

L-atturi qed jitolbu li jigi dikjarat li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Paul Pulicino datat 8 ta' Ottubru 1968 billi kiser il-klawsola 6 tal-kuntratt li hu kellu juza l-plot bhala residenza privata tieghu biss u ghalhekk ghandu jigi dikjarat xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ta' l-istess kuntratt.

Eccezzjonijiet

Kondizzjonijiet applikabbli

Il-konvenut preliminarjament eccepixxa li ghandu jigi stabbilit liema kondizzjonijiet japplikaw ghalih.

Albert Mizzi xehed li l-plot in kwistjoni kienet inghatat b'cens b'kuntratt datat 8 ta' Ottubru 1968 Dok M 2 fl-atti tan-Nutar Dr.P.Pullicino (fol 10). L-utile dominium imbaghad gie trasferit bil-kuntratt datat 25 ta' Lulju 1977 Dok AM 4 a fol 42 fl-atti tan-Nutar Dr.R. Zammit Pace. Skond id-dok AM 4 fil-kuntratt hemm li "*The said villa shall be used for private residential purposes only*". Bil-kuntratt tal-1989 Dok AM5 a fol 47 reggha sar trasferiment tal-proprjeta' fejn gie provvdut li "*The property above described is being transferred as subject to all terms and conditions existing in vendors title as resulting from a deed of sale published by Notary Doctor Remigio Zammit Pace on the 25th of July 1977*". Il-konvenut xtara dan il-plot b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella datat 9 ta' Novembru 1994. DoK M1 a fol 5 bl-istess kondizzjonijiet tal-kuntratt originali fl-atti tan-Nutar Dr.P.Pullicino.

Ghalhekk l-eccezzjoni preliminari tal-konvenut qed tigi michuda billi l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali japplikaw ghalih.

Preskrizzjoni

Il-konvenut eccepixxa wkoll il-preskrizzjoni a bazi ta' l-artikolu 1224 tal-Kap 16 billi ghaddew numru konsiderevoli ta' snin minn meta s-socjeta' attrici saret taf bl'allegata infrazzjoni.

L-artikolu 1224 jipprovdi li l-jedd ta' l-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni eghluq hames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa.

Albert Mizzi xehed li f'dawn l-ahhar snin is-socjeta' attrici ndunat li l-villel f'Santa Maria Estate ma kienux qeghdin jintuzaw biss bhala residenza privata, izda s-sidien kienu qeghdin jaghmlu uzu kummercjali minnhom. Fost ohrajn kienu kitbu lill konvenut fil- 15 ta' Dicembru 2003 fejn talbuh li:

"Should you be one of the owners who has not fulfilled the conditions of the agreement, we suggest you take action to remedy the matter before legal action is taken, and you

are therefore to contact the company within one month from the date of this circular”.

Ghalhekk jidher li sa dik id-data s-socjeta' attrici ma kienix taf jekk il-konvenut kienx kiser il-kondizzjonijiet imposti. Jirrizulta pero' mbaghad li ntbaghtet ittra ufficjali fit-22 ta' April, 2004 (ara fol 59) fejn is-socjeta' attrici talbet lill konvenut biex jaderixxi mal-kondizzjonijiet kontrattwali billi hu kiser il-kondizzjoni principali billi ma kienx qed jaghmel uzu mill-fond bhala fond ta' residenza.

Ghalhekk it-terminu preskrittiv jibda jghaddi mid-data ta' l-ittra ufficjali meta s-socjeta' attrici indikat li kienet taf ezattament bil-ksur da parti tal-konvenut. Jirrizulta li c-citazzjoni giet prezentata fis-16 ta' Marzu 2005 ghalhekk entro it-terminu preskrittiv, kasegwentement l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni qed tigi michuda wkoll.

Kondizzjoni – uzu ghal residenza privata

Il-konvenut eccepixxa fil-mertu li mhux minnu li hu m'osservax jew kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika.

Albert Mizzi xehed li l-plot tal-konvenut kienet inbieghet bil-kondizzjoni li *“Any building erected on the demised plot shall be used for private residential purposes only”*. L-intenzjoni ta' l-atturi kienet dejjem li Santa Maria Estate tkun arja privata u esklussiva ghar-residenti taghha. (Dok AM2/3) u l-plots kellhom jinbnew bhala *“fully detached house/villa”*. Lis-socjeta' attrici rrizultatilha li l-konvenut kien qed jaghmel uzu kummercjali mill villa tant li sabu li ghandu licenzja fuq dan il-post mill-Hotel and Catering Establishment Board (Dok a fol 64). Mhux qed jikkontestaw li l-villa imbriet kif suppost.

Frances Bergedahl General Manager mas-socjeta' attrici xehed li kienu baghtu ittra lill Mrs. Lucia Vella f'indirizz ta' dana l-plot u kienet cemptet u kkonfermatlu li kienu qed juzaw il-post ghal *short lets*.

Il-konvenut Joe Vella jghid li meta xtara l-villa dina kellha licenzja tal-HCEB li kienet tithallas mis-sid precedenti u hu baqa' jhallasha billi "*it could potentially increase the value of my property*". Kompla jghid: "*I confirm that the property is not leased in any manner to third parties. This property has been used for residential purposes.*"

Tikkunsidra

Hu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza taghna "l-gudikant, fil-kamp civili, ghandu jiddeciedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinducu fih dik ic-certezza morali li kull tribunal ghandu jfittex, u mhux fuq semplici possibilitajiet; imma dik ic-certezza morali hija bizzejjed, bhala li hija bazata fuq il-preponderanza tal-probabilitajiet". ("Eucaristico Zammit -vs- Eustrachio Petrococchino", Appell Kummerc, 25 ta' Frar 1952; "Paul Vassallo -vs- Carmelo Pace", Appell Civili, 5 ta' Marzu 1986).

"F'kawzi civili l-attur li jallega li xi haga grat b'tort tal-konvenut irid jipprova huwa a sodisfazzjon tal-Qorti li l-konvenut kellu tort. Jekk l-attur ma jgibx dina l-prova l-azzjoni tieghu ma jistax ikollha ezitu favorevoli, anke jekk il-konvenut ma jipprovax - ghaliex legalment mhux obligat li jipprova - li dak li gara kien tort tieghu. Dan mhux ghaliex il-tort ta' dak li gara jkun tal-attur imma semplicement ghaliex ma jkunx irnexxilu jipprova dak li allega bhala bazi tal-azzjoni tieghu." (Ara Dr.H.Lenicher vs J.Camilleri 31/3/72 PA RF).

Fil-kaz in ezami s-socjeta' attrici qed tallega bhala bazi ghall azzjoni taghha li l-konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-kuntratt billi mhux qed juza l-plot bhala residenza privata imma qed juzaha ghal skopjiet kummercjali u qed jikriha. Il-konvenut cahad dan.

Is-socjeta' attrici qed tirritjeni li l-intenzjoni ta' l-atturi kienet dejjem li Santa Maria Estate tkun arja privata u esklussiva ghar-residenti taghha u li l-plots kellhom jinbnew biss bhala "*fully detached house/villa*". Il-konvenut pero' ressaq provi li s-socjeta' attrici lesta li dina l-kondizzjoni tinkiser u

jsir uzu mill-proprjeta' taghha inkluz kiri lill terzi basta li hi tithallas Lm15,000 biex tirrinunzja ghall dika l-kondizzjoni (ara dokumenti ezibiti a fol 81 et seq.)

Is-socjeta' attrici tissottometti li hija ghandha prova li l-konvenut qed jikri dina l-villa lill terzi tant li hu ghandu licenzja fuq dan il-post mill- Hotel and Catering Establishment Board, u li meta hija kkuntattjat lill Lucia Vella dina ammettiet li kienu qed jikru l-post ghal *short lets*.

Il-Qorti tirrileva li s-socjeta' attrici ma ressqet l-ebda prova testimonjali jew dokumentarja specifika biex tipprova li effettivament il-konvenut kera l-villa lill terzi. Inoltre mhux eskluż li jista' jkun vera dak li xehed il-konvenut li hu ghandu licenzja tal HCEB billi dina *could potentially increase the value of (his) property*. Jirrizulta li dina l-licenzja kienet pre-ezistenti ghall meta hu xtara l-villa liema licenzja kienet tithallas mis-sid precedenti ukoll.

Jirrizulta mill-provi li tant is-socjeta attrici ma kelliex provi kontra l-konvenut li fl-ittra taghha tal-15 ta' Dicembru 2003 hija kitbet li: "*Should you be one of the owners who has not fulfilled the conditions of the agreement, we suggest you take action to remedy the matter...*" Altru milli kellhom provi konkreti.

Kwantu ghall dak li gie allegat li qalet Lucia Vella, dan huwa kollu diskors li jinghad mis-socjeta' attrici biss, li fl-ebda stadju ma ressqet lill dina Lucia Vella biex tikkonferma dan id-diskors jew tichdu.

Inoltre l-Qorti tirrileva dwar dak sottomess mill-atturi, l-fatt li l-konvenut qed jghix barra minn Malta mhux necessarjament ifisser li l-post ma baqax ir-residenza privata tieghu. Persuna jista' jkollha izjed minn residenza wahda, u dan anke f'pajjizi differenti.

Fl-ahharnett il-Qorti tosserva li anke kieku gie pruvat xi haga kontra l-konvenut, in tema legali hu principju li mhux kull uzu divers tal-fond, hu x'inh, u ta' liema entita' hu, itellef id-dritt tal-kiri lill-inkwilin. L-ispirtu tal-ligi ma hux dak

Kopja Informali ta' Sentenza

li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkustanza, anki l-izjed zghira u genwina, biex jippriva lill-inkwilin mid-dgawdija tal-fond. (Vol XL11 p1 p 161. Vol 33 p1 p 181; App Civ 8/11/95 Mizzi vs Spiteri LXX1X p2 p 653).

Ghalhekk it-talba tas-socjeta' attrici qed tigi michuda.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi

Il-Qorti tiddeciedi

Billi tichad it-talbiet attrici

Bi-ispejjez kwantu ghall tlett kwarti ghas-socjeta' attrici

U kwart ghall-konvenut.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----