MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2007

Citazzjoni Numru. 824/1998/1

L-Awtorita` tad-Djar

vs

Simone Refalo mart Lawrence Refalo u l-istess Lawrence Refalo

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-Awtorita’ attrici ppremettiet:

Illi b`skrittura privata annessa bhala Dokument “A” datata 28 ta` Ottubru 1987 il-konvenuta ippromettiet u obbligat ruhha li b`titolu ta` enfitewsi perpetwa takkwista minn ghand l-Awtorita` tad-Djar bicca art Numru 253 f`lokalita

ta` Pembroke skond il-kundizzjonijiet pubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern b`avviz Numru 183 tas-6 ta` Marzu 1987 b`effett minn 1 ta` Mejju 1987 liema avviz qed jigi anness bhala dokument “B”;

Illi skond l-istess skrittura l-Awtorita` tad-Djar taghat permess lill-akkwirenta prospettiva biex tokkupa l-imsemmija art, tidhol fiha u tibda l-bini fi zmien indikat fl-avviz dokument “B”;

Illi skond l-istess avviz dokument “B” li jifforma parti integrali mill-ftehim (Dok A) u partikolarment skond klawsola 28 -

“L-applikant li jintghazel 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 okkuat mill-applikanti li jintghazel fi zmien tlett snin u tlett xhur mill-hrug ta` dawn il-permessi” -

Illi l-permessi tal-bini hargu fis-7 ta` Gunju, 1988 kif jindika Dokument “C” biex b`hekk skond l-istess Klawsola 28 ta` l-istess avviz il-konvenuta kellha tlesti l-bini ghall-abitazzjoni b`mod li jkun jista` jigi effettivament okkupat sas-6 ta` Settembru, 1991;

U illi l-konvenuta naqset milli tosserva dan l-obbligu kif jista jikkonferma dokument “D” (*inspection form*) mimlija minn Jonathan Grima;

U illi skond avviz Klawsola 45:-

“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 mil-ligi, u dan in-nuqqas ikompli ghal kollox inparti ghal mill-anqas tletin (30) gurnata min-notifika ta` att gudizzjarju, li fiha tintalab l-osservanza ta` obbligi jew kundizzjoni rilevanti” -

Illi l-konvenuta baqghet indaempjenti minkejja ittra ufficjali mibghuta mill-attur u datata 5 ta` Settembru 1994 annessa bhala dokument “E”;

Illi sallum l-konvenuta baqghet fl-indampjenza taghha u naqset milli twettaq l-obbligu taghha skond l-istess Klawsola 28 ta` l-avvz dokument “B” li jifforma parti integrali mill-iskrittura privata dokument “A” (Klawsola 1);

Illi skond Klawsola 31 ta` l-istess avviz dokument “B” -

“Jekk l-applikant jonqos milli jimxi skond l-obbligi li hemm referenza ghalihom fil-klawsola lil-Awtorita` 21, 22 u 26 sa 28 huwa ikun irid ihallas penali lill-Awotirta` 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 45 u/jew ittawwal il-perjodi msemmija hawn fuq ghal raguni valida” -

Illi ghalhekk il-konvenuti obbligati jhallsu lill-attur penali ta` Lm4 fil-gimgha li jibdew jiddekorru mis-7 ta` Settembru 1991;

Illi skond il-Klawsola 46 ta` l-istess avviz dokument “B”-

F`kaz li l-enfitewsi tinhall:

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 ghandhu 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 gahll-privelegg generali tal-Bank li johrog mis-self maghmul.

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 ibiddlu jew inaqqsu r-responsabbilta` ta` l-enfitewta taht kull ligi";

Ghalhekk l-Awtorita' attrici talbet li l-konvenuti jghidu ghaliex m`ghandhiex din il-Qorti:

Tiddikjara lill-konvenuti inadempjenti skond l-iskrittura anness bhala dokument "A" u cioe` skond Klawsola 28 tal-Avviz dokument "B" billi l-konvenuti ma lestewx il-bini ghall-abitazzjoni b`mod li jkun jista` jigi effettivament okkupat mill-applikant sas-6 ta` Settembru 1991;

Tordna li jigi mahlul u rexiss il-ftehim, preliminari anness bhala dokument "A" u datat 28 ta` Ottubru 1987;

Tordna l-plot Numru 253 fil-lokalita` Pembroke tirreverti lura lill-Awtorita` tad-Djar flimkien ma kull benefikati li hemm fiha, bil-pussess vakant;

Tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghall-hlas tal-penali ta` Lm4 fil-gimgha mis-7 ta` Settembru, 1991 skond Klawsola 31 tal-Avviz Dokument "B";

Tillikwida l-penali dovuta mill-konvenut lill-attur naxxenti mill-istess avviz, liema penali tiddekorri Lm4 fil-gimgha jew parti mill-gimgha mis-7 ta` Settmebru 1991;.

Tordna l-konvneuti ihallsu lill-attur dik is-somma hekk likwidata bhala penali minn din il-Qorti;.

Bl-interessi u bl-ispejjez inkluzi dawk ta` l-ittra ufficjali tal-5 ta` Settembru 1994;.

Il-konvenuti gew ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-Awtorita' attrici debitamant konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghha;

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn gie eccepit :-

Illi preliminarjament il-konvenuti ma dahlu ebda kuntratt ta` cens ma l-attur u ghalhekk ma jistax jigi kundannat illi ixolji l-enfitewsi u jkunu responsabbli ghal hlas ta` penali;

Illi l-konvenut Lawrence Refalo kien safa` vittma ta` incident fejn ir-rizultat taghha ghamel hafna zmien rikoverat l-isptar kif ukoll ghamel hames (5) snin ma jahdimx u ghalhekk ma setax ilesti x-xoghlijiet fuq il-post in kwistjoni;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-konvenuti huma lesti illi fi zmien qasir lestu x-xoghlijiet in kwistjoni taht dawk il-kundizzjonijet li jkunu xierqa;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;.

Semghet lix-xhud prodott mill-Awtorita’ attrici;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Rat li l-kawza giet differita ghas-sentenza;

Ikkonsidrat;

Mil-provi jirrizulta li bi skrittura privata tat-28 ta` Ottubru 1987 il-konvenuta ippromettiet u obbligat ruhha li b`titolu ta` enfitewsi perpetwa takkwista minn ghand l-awtorita` attrici bicca art bin-numru 253 fil-lokalita ta` Pembroke u dana taht il-pattijiet u kondizzjonijiet kif kontenuti fl-istess skrittura. F’din l-iskrittura saret referenza ghal pattijiet u kondizzjonijiet ohra kif pubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern fl-avviz numru 183 tas-6 ta` Marzu 1987 u dana b`effett minn 1 ta` Mejju 1987. Bl-istess skrittura l-konvenuta nghatat permess li tokkupa minnufih l-imsemmija art kif ukoll tibda tibni fuq l-istess art;

Il-konvenuta obbligat ruhha li tibda x-xoghol ta’ bini fi zmien tliet xhur wara li jinhargu l-permessi tal-bini.

Obbligat ruhha ukoll li tlesti l-istess bini ghall-abitazzjoni fi zmien tlett snin u tlett xhur mill-hrug tal-istess permessi. Jirrizulta ukoll li dawn il-permessi hargu fis-7 ta` Gunju, 1988 u ghalhekk il-bini kellu ikun lest ghall-okkupazzjoni sas-6 ta` Settembru, 1991;

Jirrizulta li l-konvenuta naqset li tlesti l-bini sat-terminu imsemmi. Inoltre skond l-imsemmija kundizzjonijiet l-awtorita attrici tista tholl il-ftehim in kwestjoni f'kaz li l-konvenuta tonqos li tottempera ruhha ma xi wahda mill-kondizzjonijiet imsemmija u tibqa hekk inadempienti anke wara li tigi interpellata ufficjalment. Jirrizulta li l-konvenuta giet inutilment interpellata biex tottempera ruhha b'ittra ufficjali datata 5 ta` Settembru 1994;

Skond l-istess kondizzjonijiet il-konvenuta obbligst ruhha li thallas lill-awtoritavattrici penali ta' Lm4 fil-gimgha jekk tonqos li toqod ghal xi wahda mill-imsemija kondizzjonijiet. In vista tac-cirkostanzi kollha tal-kaz u tar-risultanzi din il-penali trid tithallas mill-konvenuti mis-6 ta' Settembru 1991 sal-gurnata tal-presentata ta' din ic-citazzjoni u dana bla pregudizzju ghall-ammonti ulterjuri li jistghu jkunu dovuti ghar-rigward tal-istess penali;

Skond l-istess kondizzjonijiet jekk il-ftehim jinhall l-awtorita' attrici tkun intitolata tiehu lura l-pussess tal-art in kwestjoni bil-benefikati kollha li jkunu saru minghajr kumpens;

Il-konvenuti naqsu li jipproducu provi in sostenn ta' dak li gie allegat minnhom fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom. Huma nghataw kull opportunita' biex jghamlu dan izda ghal xejn;

Ghar-rigward tal-istess eccezzjonijiet pero ghandu jinghad li l-kundizzjonijiet relattivi ghar-rexissjoni tal-ftehim u tal-hlas tal-imsemmija penali huma applikabbli mutatis mutandis anki jekk ma jkunx ghadu gie pubblikat il-kuntratt relattiv ta' enfitewsi. Ghsandu jinghad ukoll li l-konvenuti nghataw kull opportunita' biex jottemperaw ruhhom mal-imsemmija pattijiet u kondizzjonijiet pero' huma xorta wahda baqghu inadempjenti. Tenut kont tac-

cirkostani kollha partikolari tal-kaz u kienet x’kienet is-sitwazzjoni tal-konvenuti, l-istess konvenuti setghu facilment ottemperaw ruhhom mal-imsemmija kondizzjonijiet;

In vista ta dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti ghandhom jigu rigettati, filwaqt li, la darba t-talbiet attrici jirrizultaw sufficjentement pruvati, dawn l-istess talbiet jimmeritaw li jigu akkolti. Il-penali applikabbli qed tigi likwidata fis-somma ta’ elf tlett mija u sitta u sebghin lira (Lm1376);

Ghal dan il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet kollha attrici u tiddikjara lill-konvenuti inadempjenti skond l-iskrittura imsemmija fic-citazzjoni u dan billi l-konvenuti ma lestewx il-bini ghall-abitazzjoni b`mod li jkun jista` jigi effettivament okkupat fis-6 ta` Settembru 1991, tordna li jigi mahlul u rexiss l-istess ftehim preliminari tat-28 ta` Ottubru 1987, tordna li l-pussess tal-plot numru 253 fil-lokalita` Pembroke jirreverti lura ghand l-awtorita’ attrici flimkien ma kull benefikat li hemm fiha u dana bil-pussess vakant, tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghall-hlas tal-penali ta` Lm4 fil-gimgha mis-7 ta` Settembru, 1991, u tillikwida din il-penali dovuta mill-konvenuti lill-awtorita’ attrici fis-somma ta’ elf tlett mijau sitta u sebghin liri maltin (Lm1376) u tikkundanna lill-konvenuti ihallsu lil-awtorita’ attrici l-imsemmija somma ta’ Lm1376 bhala penali u dana bl-imghaxxijiet kollha legali mid-data ta’ din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Spejjez kollha kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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