QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D. – AGENT PRESIDENT
ONOR. NOEL ARRIGO LL.D.
ONOR. GIANNINO CARUANA DEMAJO LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' Ottubru, 2001.

Numru 3

Libell Nru. 25/90

Albert Mizzi in rappresentanza tas-socjeta' "Central Mediterranean Development Corporation Limited"

vs

Nutar Joseph Darmanin b'digriet tas-16 ta' Mejju 1990 mahtur deputat biex jirraprezenta lill-assenti Dorothy Stamp.

Il-Qorti;

Dan huwa appell minn sentenza moghtija mill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru, 1993 liema sentenza taqra kif gej:-

"Il-Qorti;

Rat il-libell li bih il-libellant nomine espona:-

1. Illi permezz tal-kuntratt datat il-15 ta' Marzu 1967 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino, is-socjeta' libellanti kkoncediet b'titolu ta' subenfitwsi temporanja bicca art immarkata bhala mija erbgha u

disghin (194) li tifforma parti minn bicca art akbar maghrufa bhala l-Wied ta' Ghajn Zejtuna maghrufa wkoll bhala Santa Marija Estate, Mellieha (soggetta ghal cens annwu ta' erbgha u erbghin lira Maltin (Lm44) lil Ryszard Piechocki (Dokument AZ);

2. Illi b'kuntratt iehor datat it-tlieta ta' Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar Dr. Salvatore Abela, Ryszard Piechocki biegh it-titolu tieghu lill-libellata Dorothy mart Raymond Stamp (Dokument BB);

3. Illi l-istess libellata ghad fadallha thallas ic-cens tal-1987 sal-lum fuq l-imsemmija plot 194 (mija erbgha u disghin) cioe' erba' skadenzi ghall-ammont shih ta' mija sitta u sebghin lira Maltin(Lm176) u ghalhekk tinsab moruza fil-pagament tac-cens dovut.

4. Illi l-istess libellata naqset ukoll li tottempera ruhha ma' l-artikolu tlieta (3) ta' l-istess kuntratt originali cioe' dak tal-15 ta' Marzu 1987 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dokument hawn anness) fejn hemm citat li kellha tinbena "house/villa" fi zmien hames snin mid-data tal-istess kuntratt liema obbligu sallum ghadu ma sarx avolja s-socjeta' libellanta kkostruwiet it-toroq li jaghtu access ghall-istess plot;

5. Illi b'ittra ufficjali tat-8 ta' Gunju 1990 (Dokument AC anness) il-libellata giet interpellata sabiex tersaq ghax-xoljiment tal-koncessjoni, minhabba l-istess;

6. Illi ai termini ta' l-artikolu hdax (11) tal-koncessjoni sub-enfitewtika dan jimporta x-xoljiment tal-kuntratt;

Ghaldaqstant is-socjeta' libellanti filwaqt li tat l-infraskritta malliverija talbet li din il-Qorti joghgobha:-

(a) tiddikjara lil-libellata moruza fil-pagament tac-cens dovut u inadempjenti tal-obbligazzjonijiet kontrattwali ohra specjalment ghal dak li hemm kontemplat fl-artikolu hdax (1) hawn citat;

(b) tiddikjara li l-libellata naqset li tadempixxi ruhha mal-obbligi ai termini tal-artikolu tlieta (3) tal-koncessjoni originali cioe' tal-kuntratt datat s-16 ta' Marzu 1967 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino (Dokument AX anness);

(c) tiddikjara xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika tal-plot numru mija erbgha u disghin (194) gewwa Santa Marija Estate moghtija fil-kuntratt tas-16 ta' Marzu 1967 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Pullicino (Dokument AZ) u dak tat-3 ta' Mejju 1969 (Dokument BB) f'atti tan-Nutar Dr. Salvatore Abela.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Gunju 1990 kontra l-libellata li hija ngunta ghas-subizzjoni.

Hija riservata kull azzjoni spettanti tas-socjeta' libellanti ghac-cnus arretrati u drittijiet ohra.

Rat ir-risposta tal-libellat nomine li biha espona:-

(1) Illi l-libell huwa null peress li l-libellant naqas li jipprezenta n-nota rikjesta "ad validitatem" mill-Artikolu 130 tal-Kodici tal-Organizazzjoni u Procedrua Civili (Kap 12);

(2) Illi minghajr pregudizzju tal-premess, kuntrarjament ghal dak li hemm allegat mil-libelant fil-paragrafu (3) tal-istess libell, l-esponent hallas ic-cens kollu dovut fuq il-plot in kwistjoni sal-14 ta' Marzu 1991 kif jidhru mill-annessa ittra (Dokument X);

(3) Illi dwar n-nuqqs ta' kostruzzjoni tal-benefikat imsemmi fil-paragrafu (4) tal-libell hija s-socjeta' libellanti li naqset mill-obbligu taghha msemmi fil-Klawsola (3) tal-istess kuntratt tal-15 ta' Marzu 1967 billi ma ghamlitx it-triqat necessarji biex ikun hemm access ghall-plot imsemmi u ghalhekk ilum ma tistghax tinkolpa lill-esponent ghal nuqqas taghha;

(4) Illi ghalhekk it-talbiet tal-libellant ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat ir-Replika tal-libellanti nomine li biha espona bir-rispett illi l-libell mhux null u l-procedura prezentata hija korretta w illi t-toroq in kwistjoni kienu lesti u kien hemm access ghall-istess.

Rat is-sentenza in parte taghha tal-15 ta' Marzu 1991 li biha ddisponiet negattivament mill-eccezzjoni preliminari tan-nullita tal-atti tal-Libell;

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

Semghet it-trattazzjoni;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-libellant nomine;

Rat il-verbal li bih il-libell thalla ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Il-Qorti ghandha issa tiddeciedi l-meritu tal-libell.

Id-ditta libellanti qed titlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-libellata hi inadempjenti fl-obbligi taghha bhala enfitewta tal-Plot 194, Santa Maria Estate, Mellieha, kif jirrizulta mill-koncessjoni enfitewtika a favur taghha u a favur l-awtur taghha Piechocki. Dawn l-obbligi jinkludu: (1) il-hlas tac-cens; u (2) l-erezzjoni tal-benefikati li kellhom jikkonsistu fil-bini ta' "house/villa" fuq is-sit fabbrikabbli trasferit. Il-libellant nomine qed jitlob li bhala konsegwenza ta' din l-inadempjenza, il-Qorti tiddikjara xolta din il-koncessjoni enfitewtika bir-rizultat illi l-immobbli jirritorna fil-prorieta' tas-socjeta' libellanti.

Il-libellata, fil-meritu, qed teccepixxi: (1) li c-cens kollu dovut thallas sal-14 ta' Marzu 1991. Il-libell gie ntavolat fis-7 ta' Dicembru 1990 u (2) li hi ma setghetx tissodisfa l-obbligi taghha li tesigi l-benefikati ghaliex is-socjeta' libellanti ma ghamlitx it-triqat necessarji biex ikun jista' jkollha access ghall-plot imsemmi.

It-tieni eccezzjoni tista' tigi michuda bla bzonn ta' wisq approfondiment. Hi bazata fuq allegazzjoni ta' fatt li ma tirrizultax. Jirrizulta anzi l-kuntrarju mix-xhieda tar-rapprezentant tad-ditta libellanti u mic-certifikati rilaxxjati mill-Periti taghha nkarigati mix-xoghlijiet strutturali ta' infrastruttura li skond il-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika kienet obbligata li tipprovdi. Irrizulta ppruvat illi fis-27 ta' Lulju 1968 kienu diga' lesti s-servizzi kollha essenzjali biex il-konvenuta jew l-awturi tagha setghu jibnu fosthom naturalment it-triq u s-sistemi tad-drenagg kif ukoll provvista ta' dawl u ilma. Infatti jirrizulta li f'din id-data u qabel u anke wara nbnew plots ohra fil-vicinanzi ta' dik taht ezami li jaghtu fuq l-istess triq. Ma hemm l-ebda dubbju allura illi s-socjeta' libellanti ssodisfat l-obbligi taghha kif assunti fil-paragrafu 3 tal-kuntratt tal-15 ta' Marzu 1967 u ma tirrizulta l-ebda tracca ta' prova kuntrarja f'dan ir-rigward. L-eccezzjoni tal-libellata inkwantu bazata fuq din l-allegata inadempjenza qed tigi ghalhekk michuda. Bhala konsegwenza ta' dan u korollarji naturali, il-Qorti trid tiehu bhala stat ta' fatt li fil-mument meta l-konvenuta akkwistat ir-rimanenti zmien tal-koncessjoni enfitewtika fit-3 ta' Mejju 1969, hi kienet diga' f'posizzjoni illi terigi l-benefikati edilizji li hi u l-awturi taghha kienu obbligati il jerigu fuq il-fond lilhom koncess.

L-ewwel eccezzjoni fil-meritu hi fis-sens li l-libellat nomine f'isem Dorothy Stamp hallas ic-cnus kollha dovuti fuq il-plot u dana sal-14 ta' Marzu 1991. Jirrizulta pruvat illi l-libellat nomine offra l-pagament tal-arretrati kollha tac-cens b'ittra li baghat lis-socjeta' libellanti fil-15 ta' Mejju 1990 u cioe' qabel ma gie prezentat il-libell. Ir-rapprezentati tad-ditta libellanti kkonferma dan u jixhed:

"Nghid li ahna ma sarrafniex dak ic-cheque in kwantu li qeghdin nirritjenu li hemm il-problema tal-benefikati mhux maghmula u allura minhabba dan ghandna dritt illi l-fond jirriverti lura ghandha". Ma tirrizultax il-prova illi d-ditta libellanti attwalment irritornat ic-cheque kif lanqas jirrizulta l-pagament mill-libellat nomine. Mill-banda l-ohra una volta li hemm ir-rifjut tal-hlas tac-cens, kienet x'kienet ir-raguni gustifikattiva – il-libellant nomine ma jistax javanza bhala premessa valida ghar-rizoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika in non-pagament tal-canone da parti tas-subenfitewta. Zgur li stante li l-inadempjenza fil-hlas tac-cnus ma tirrizultax voluta jikkonkorru cirkostanzi li jintitolaw lill-Qorti li takkorda lill-konvenuta l-opportunita' li taghmel il-pagament bil-purgazione delle more a tenur tas-subinciz 2 tal-artikolu 1519 tal-Kodici Civili. Purgazione li l-ligi taghmilha cara li hi fakoltattiva ghall-Qorti.

Il-ligi tippermetti wkoll fis-subinciz 3 tal-istess Artikolu 1519 li l-purgazione dela mora tista' tapplika "ukoll f'kull kaz li fih il-hall tal-kuntratt ikun gie miftiehem espressament ghall-kwalunkwe raguni….." Il-kuntratt tal-15 ta' Marzu 1967 in atti Nutar Paul Pullicino bejn is-socjeta' libellanti u l-awtur tal-libellata jistipula fil-klawsola 5 illi:

> "The grantee undertakes to commence the construction of a fully detached house/villa on the said plot of land and to complete same within a period of five years from this date" – id-data tal-firma tal-kuntratt.

Hu naturali li meta l-libellata akkwistat ir-rimanenti perjodu tal-koncessjoni enfitewtika hi assumiet l-obbligi tal-awturi taghha versu s-socjeta' libellanti kemm fir-rigward tal-hlas puntwali tac-cens kif ukoll tal-erezzjoni tal-benefikati, b'dana illi kellha biss tkompli l-perjodu ta' mija u hamsin sena koncess lill-awturi taghha.

Il-klawsola 11 infatti tispecifika illi:-

> "If the grantee or his heirs or assigns be in arrears with the payment of the herein stipulated ground rent …… or if they fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, then in every such case this sub-emphyeutical concession shall be resolved "ipso iure" (automatically) and is 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…….."

Din il-Klawsola rizoluttiva hi cara u univoka u l-Qorti trid tiddeciedi biss jekk una volta hu provat sodisfacentement illi l-libellata kienet verament inadempjenti – fir-rigward tal-kostruzzjoni tal-benefikati – jirrikorrux cirkostanzi gustifikattivi li jimmilitaw favur taghha biex il-Qorti takkordalha l-beneficcju tal-purgazione della mora anke f'dan ir-rigward. Ezercizzju ta' diskrezzjoni kif inghad imholli bil-ligi f'idejn il-Qorti li pero' ghandu jigi ezercitat b'gudizzju u b'sens ta' gustizzja anke mad-direttarji.

Il-Qorti qieset illi minn mindu giet koncessa l-art in subenfitewsi lill-awturi tal-libellata nomine ghaddew ormai aktar minn 25 sena u l-libellata ma hadet l-ebda passi biex terigi l-benefikati li kienet obbligata taghmel. Lanqas miz-zmien meta d-ditta libellanti nformatha li kienet behsiebha tesigi r-risoluzzjoni tal-koncessjoni enfitewtika minhabba l-inadempjenza taghha u dana sad-data tal-prezentata tal-libell. Sal-lum ma wriet l-ebda sinjal li hi kellha l-intenzjoni li tadempixxi l-obbligi taghha. Lanqas uriet tali disponibbiltia' matul it-trattazzjoni ta' dan il-libell. Il-Qorti tqis li dan l-atteggjament kif ukoll id-dewmien inutilment twil hu pregudizzjevoli ghad-ditta libellanti u ma jidhrilhiex li jkun gust u xieraq li takkorda aktar zmien biex il-libellata taghmel dak li f'25 sena baqghet ma ghamlitx. Mhux il-kaz allura li taghti l-opportunita' lil-libellata li tispurga l-mora "multo magis" meta l-Qorti lanqas biss ghandha talba minn ghandha f'dan is-sens.

Ghal dawn il-motivi l-Qroti tiddeciedi l-libell billi tichad l-eccezzjonijiet tal-libellata nomine u tilqa' t-talbiet tal-libellant nomine kif dedotti u taghti dawk id-dikjarazzjonijiet illi hu talab fl-istess libell.

L-ispejjez jithallsu mill-libellata u jibqghu rizervati favur id-ditta libellanti kull azzjoni spettanti ghac-cnus arretrati u drittijiet ohra."

Minn dik is-sentenza appella l-libellat nomine permezz ta' petizzjoni ta' l-appell ipprezentata fid-29 ta' Ottubru, 1993 li biha talab li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu u tichad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attur nomine appellat.

Is-socjeta' attrici appellata pprezentat ir-risposta ta' l-appell fil-25 ta' Novembru, 1993 u fiha hemm ir-ragunijiet in sostenn tas-sottomissjoni li l-appell ghandu jigu michud bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellant.

Qabel xejn, l-istess appellant jirrikonoxxi dawn il-fatti u li jissenjala bhala l-bazi ta' l-appell tieghu:-

1. Illi huwa minnu illi hu ma ghamilx il-benefikati in kwistjoni fuq il-plot imsemmi.

2. Illi fil-kuntratt ta' subenfitewsi tal-15 ta' Marzu 1967 giet imsemmija r-risoluzzjoni "ipso iure" tal-kuntratt fin-nuqqas tas-subenfitewta li jadempixxi xi wahda mill-kondizzjonijiet kontrattwali.

3. Illi fil-kuntratt ta' trasferiment tas-sub-utile dominium lill-appellata, ma gietx espressament komminata r-risoluzzjoni tal-kuntratt izda saret riferenza generali ghall-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt tal-15 ta' Marzu, 1967.

Fil-fehma ta l-appellant, dak illi din il-Qorti ghandha tirrikonoxxilu huwa s-segwenti:-

1. Illi fil-kuntratt tal-15 ta' Marzu 1967, fil-klawsola (11), giet espressament imsemmija n-nuqqas ta' pagament ta' cens li jaghti lok ghar-risoluzzjoni "ipso iure" izda l-benefikati ma gewx imsemmija izda giet introdotta risoluzzjoni generali bil-kliem "if they fail to perform or observe any convenant or condition". Fil-fehma ta' l-appellant, kondizzjoni simili ta' natura generali ma tintitolax u ma twassalx ghal risoluzzjoni "ipso iure" ta' kuntratt.

2. Huwa l-att ta' nuqqas ta' hlas ta' cens li huwa patt specifiku <u>miftiehem</u> li jista' jaghti lok ghal risoluzzjoni tal-kuntratt f'kaz ta' inadempjenza u mhux patt generali bhal fil-kaz prezenti.

3. Illi inoltre fil-kuntratt ta' akkwist mill-appellanti kull ma sar kienet biss riferenza li tghid "subject to all the conditions of the said subgroundrent as well as the original groundrent" minghajr ma saret menzjoni espressa ta' xi kondizzjoni, inkluza dik tal-hlas tac-cens. Ghalhekk ma jistghax jitqies li giet ripetuta espressament kif trid il-ligi l-kondizzjoni espressa tas-sub-koncessjoni dwar il-hlas tac-cens u wisq anqas ta' kull kondizzjoni ohra li lanqas fl-ewwel kuntratt ma ssemmiet.

4. Kwindi fid-difett ta' stipulazzjoni espressa, r-rizoluzzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi ma tinghatax ghan-nuqqas ta' adempiment ta' kwalsiasi obbligu kontrattat b'mod generali. L-appellant jissottometti illi huwa ben not illi l-kuntratt hu dak li jirregola r-

relazzjonijiet bejn il-partijiet u jikkostitwixxi l-ligi bejniethom. Izda fin-nuqqas ta' patti espressi l-effetti irigu jigu dezunti mil-ligi ordinarja u din ghandha tigi interpretata b'mod li tigi mharsa fil-kumpless taghha skond il-kanoni tal-interpretazzjoni tajba.

5. Fil-kuntratt ta' l-akkwist tat-3 ta' Mejju 1969, l-ebda kondizzjoni espressa ma giet kuntrattata li jgib, jew li ghandha twassal ghar-risoluzzjoni tal-kuntratt. Ghalhekk, dak li gie stipulat bejn l-attur u Piechocki huma pattijiet "res inter alios acta" u ma jaffettwawx lill-appellanti li ma kenitx parti fihom u liema pattijiet ma humiex pattijiet ta' natura rejali imma personali. L-appellant jikkonkludi illi s-semplici riferenza ghal kondizzjonijiet tal-kuntratt precedenti ma tissostitwix patt espress u car f'obbligi kontrattwali ta' dekadenza.

6. Inoltre l-appellant jissottometti li kuntratt ta' enfitewsi ghandu d-disposizzjonijiet specjali tieghu. Infatti skond l-artikolu 1499 tal-Kodici Civili, salv id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli precedenti u dawk imsemmija fl-istess artikolu, il-partijiet kontraenti jistghu jaghmlu fil-kuntratt ta' enfitewsi l-pattijiet illi jidhrilhom basta ma jkun hemm xejn kontra l-ligi u b'mod specjali kontra l-artikoli indikati fl-istess artikolu. Skond dawn ir-regoli, r-rizoluzzjoni tal-kuntratt u d-devoluzzjoni tal-fond tikkompeti "ex lege" fil-kazijiet specifikatament imsemmija mil-ligi. Biex ma' dawn il-kazijiet jizdiedu kazijiet ohra, jehtieg skond l-istess kliem ta' l-artikolu 1499 (3), li jkun hemm "<u>special agreement</u>".

Fil-fehma ta' din il-Qorti, dak li huwa fondamentali u addirittura dirimenti ghal dak li hija s-soluzzjoni tal-kaz odjern huwa dak illi gie konvenut bejn il-kontraenti fit-tieni wiehed mill-kuntratti esebiti cioe' dak tat-3 ta' Mejju, 1969 bejn il-vendituri u Pauline Grixti f'isem u ghan-nom ta' Dorothy mart Raymond Stamp. F'dak il-kuntratt il-koncessjoni saret "…… and subject to all the conditions of the said subgroundrent as well as the original groundrent and which appear especially with regard to the said subgroundrent from Document B here annexed, ……". Ma hemmx dubbju allura illi meta akkwistat, Dorothy Stamp ghamlet dan billi assumiet ir-responsabilita' ghall-osservazzjoni tal-kundizzjonijiet kollha appartenenti ghall-koncessjoni sub-enfitewtika li ma kienet xejn hlief dik akkwistata minn Captain Ryszard Piechocki permezz ta' l-att notarili pubblikat minn Nutar Paul Pullicino fil-15 ta' Marzu, 1967 u li jinsab a fol 6 tal-process.

Fil-klawsola 11 ta' dan il-kuntratt partikolari, cioe' dak li ghadu kemm issemma', ix-xoljiment "ipso iure" tal-koncessjoni gie stipulat mhux biss f'kaz ta' morozita' f'dak li huwa hlas tal-kanone imma anki "if they fail to perform or observe any covenant or condition herein contained". In effetti, wahda mill-kondizzjonijiet kienet ukoll dik bin-numru 3 u cioe' illi "the grantee undertakes to commence the construction of a fully detached house/villa on the said plot of land and to complete same

within a period of five years from this day, provided that the company shall have by that time constructed roads given access to the said plot."

F'din il-panorama xejn favorevoli ghall-appellanti, din il-Qorti ma ghandha assolutament l-ebda ezitazzjoni milli tikkonkludi illi certament ma huwiex il-kaz illi takkolji l-appell odjern. Infatti mhix korretta s-sottomissjoni illi fil-kuntratt ta' akkwist li ffirmat Dorothy Stamp ma gewx stipulati kundizzjonijiet espressament li jirregolaw ix-xoljiment "ipso iure" f'kaz ta' inadempjenza kontrattwali. Dan mhux korrett. Jidher bl-iktar mod car illi gew assunti l-obbligazzjonijiet kollha kif kienu nkorporati fil-kuntratt precedenti li ssemma' u li bl-istess applikazzjoni ghandhom f'dan il-kaz iwasslu ghall-konferma ta' dak li ddecidiet l-Ewwel Onorabbli Qorti. Din il-Qorti zzid ukoll illi hija taqbel li m'huwiex il-kaz illi tigi koncessa mora biex fiha l-appellanti tirregolarizza l-posizzjoni taghha u ssalva s-sitwazzjoni u lanqas ma hu l-kaz li jizdied xejn ma' dak illi qalet l-Ewwel Onorabbli Qorti fir-rigward kif anke fir-rigward tal-pagament jew non-pagament ta' cens.

F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk, u ghal motivi fuq espressi, minghajr ezitazzjoni, din il-Qorti tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjez ta' din l-istanza jkunu a kariku ta' l-appellanti.

Dep/Reg cb