MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2008

Citazzjoni Numru. 346/2006

Frances Bergedahl a nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Central Mediterranean Development Corporation Limited (Reg. Nru. C 453)

vs

Simone Bugeja (Karta ta' Identita' Numru 176565M)

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tar-rikors** li permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti nomine ssottomettiet:

1. Illi b'kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat 26 ta' Ottubru 1995 – Dok. M1 – il-konvenuta akkwistat minghand terzi plot numru mitejn erbgha u ghoxrin (224) f'Santa Maria Estate, il-Mellieha, soggetta ghal cens annwu temporanju ta' wiehed u erbghin Lira Maltin (Lm41) fis-sena, pagabbli lis-socjeta' attrici.

2. Illi skond klawsola 5 ta' dan il-kuntratt sakemm tigi mibnija villa jew dar fuq din il-plot, il-konvenuta ghandha thallas penali ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) fis- sena – '*the payment of a penalty building clause of fifty Maltese Lira (Lm50) per annum until the plot is built..*'

3. Illi ghalkemm f'din il-klawsola 5 il-vendituri, f'dak il-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa datat 26 ta' Ottubru 1995, iddikjaraw illi ma kienx hemm restrizzjonijiet fil-koncessjoni enfitewtika originali rigward zmien li fih kellha tinbena villa jew dar fuq din il-plot, dan huwa nkorrett. Illi fil-fatt fil-koncessjoni originali taghhom fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 24 ta' Novembru 1967 – Dok. M2 – fil-klawsola numru 3 hemm stipulat illi '*The grantee undertakes to commence the construction of a fully detached house/villa on the said plot of the land and to complete the same within a period of two years from the day …*'

4. Illi s-socjeta' attrici f'korrispondenza mal-konvenuta fejn kienet taghrrafha illi minhabba l-fatt illi ma kienitx bdiet tibni fiz-zmien stipulat kienet se tipprocedi ghal xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika.

5. Illi waqt laqgha illi saret bejn il-partijiet fid-29 ta' Settembru 1998, il-konvenuta kienet infurmat lis-socjeta attrici illi kienet qieghda tistenna l-permess mill-Awtorita' tal-Ippjanar, u ghalhekk is-socjeta' attrici kienet tat zmien lill-konvenuta sal-31 ta' Ottubru 1998 sabiex jaraw jekk jinghatax dan il-permess. Illi izda wara din il-laqgha s-socjeta' attrici rceviet risposta minghand il-konvenuta fit-22 ta' Frar 1999, fejn infurmatha illi kienet saret applikazzjoni mal-Awtorita' tal-Ippjanar fid-19 ta' Gunju 1998 u li decizjoni dwar din l-applikazzjoni ttiehdet fil-11 ta' Settembru 1998.

6. Illi sussegwentement is-socjeta' attrici rceviet *fax* minghand il-konvenuta datata 15 ta' Mejju 2000 - Dok. M3 - fejn infurmatha illi l-permess mill-Awtorita' tal-ippjanar kien se jinghata. Ghalhekk is-socjeta' attrici b'ittra datata 19 ta' Mejju 2000 – Dok. M4 – infurmat lill-konvenuta illi z-zmien sabiex tinbena villa fuq din il-plot kien se jigi estiz ghal sena ohra.

7. Illi fil-fatt il-permess ghall-bini nhareg fis-sena 2000, izda sas-sena 2003 l-ebda bini ma kien ghadu beda u ghalhekk is-socjeta' attrici baghtet ittra nterpellatorja lill-konvenuta datata 6 ta' Awissu 2003 – Dok. M5.

8. Ghalkemm il-konvenuta ghadha ma bnietx fuq il-plot ilha ma' thallas il-penali mill-24 ta' Mejju 2003, jigifieri ghal tlett skadenzi, li jammontaw ghal mija u hamsin Lira Maltin (Lm150).

9. Illi wara li s-socjeta' attrici kkontrollat jekk kienitx inbniet villa fuq din il-plot 224, u rat illi dan ma kienx sehh, inbaghtet ittra ufficjali ohra datata 23 ta' Novembru 2005 – Dok. M6.

10. illi skond klawsola 11 tal-koncessjoni enfitewtika originali '*If the grantee or his heirs or assigns fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, 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 …'*

11. Illi ghalhekk il-konvenuta ma adempitx ghal obbligu taghha illi tibni villa jew dar fuq il-plot fi zmien sentejn minn meta hija akkwistata, skond klawsola 3 tal-koncessjoni enfitewtika originali u kisret l-obbligu illi thallas il-penali ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) fis-sena sakemm ma' tibni fuq il-plot skond klawsola 5 tal-kuntratt ta' akkwist taghha.

12. Illi ghalkemm interpellata diversi drabi anke permezz ta' ittri ufficjali msemmija fil-premessi precedenti, sabiex tirrimedja l-posizzjoni u fin-nuqqas tersaq ghax-xoljiment tal-koncessjoni enfitewtika, l-konvenuta baqghet inadempjenti.

Ghaldaqstant is-socjeta' attrici titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

i. Tiddikjara li l-konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 24 ta' Novembru 1967, meta skond il-klawsola 3 kellha tibni villa jew dar fi zmien sentejn;

ii. Tiddikjara illi l-konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika meta ma hallsitx il-penali ghal tlett skadenzi skond klawsola 5 tal-kuntratt fl-Atti tan-Nutar Clyde La Rosa datat 26 ta' Ottubru 1995;

iii. Tiddikjara xolt il-kuntratt ta' sub-enfitewsi ai termini tal-kondizzjonijiet indikati fil-kuntratt.

iv. Tordna r-rexissjoni tal-kuntratt u li fi zmien qasir u perentoru l-plot flimkien mal-benefikati tirreverti lura f'idejn is-socjeta' attrici.

v. Tordna l-likwidazzjoni u hlas tal-penali dovuta mill-konvenuta ghall-ammont komplessiv ta' mija u hamsin Lira Maltin (Lm150).

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittri ufficjali, b'riserva ghall-azzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-**risposta tal-intimata** a fol. 30 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi r-rikors promotorju huwa null u rriitu ghax il-permessi huma konfliggenti u t-talbiet huma konfliggenti, billi jippremettu u jitolbu rimedji kontradittorji u cioe' danni bhala kumpens u fl-istess hin, esekuzzjoni ta' xoljiment tal-kuntratt ghall-istess allegat ksur tal-kuntratt;

2. Illi *in subsidium*, it-talba tas-socjeta' attrici ghax-xoljiment tal-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika hija nfondata stante illi l-kondizzjoni nserita fil-koncessjonijiet originali fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino illi tinbena villa fuq l-art koncessa fi zmien sentejn, hija kondizzjoni li s-socjeta' attrici rrinunzjat wara s-sena 1969, bl-agir taghha stess kif ser jigi ppruvat matul iz-zmien ta' aktar minn tletin sena;

3. Illi *in subsidium*, l-istess kondizzjoni saret inoperattiva peress illi giet akkwixxata u sostituta b'serje ta' estrazzjoni ta' 'multa' ta' Lm50 fis-sena, liema agir tas-socjeta' attrici, kien inizzjat minnha unilateralment mal-aventi kawza tal-esponent, tant illi anki tnizzlet fil-kuntratt tac-cessjoni lill-esponent bid-dikjarazzjoni illi ma kienx hemm restrizzjonijiet fil-koncessjoni originali, liema kuntratt tal-akkwist tal-esponenti gie rikonoxxut mill-istess socjeta' attrici;

4. Illi l-kuntratti kollha ghandhom jigu esegwiti *in bona fede*, u s-socjeta' attrici, mhux talli ma nvokatx l-imsemmija kondizzjoni matul izjed minn tletin sena, u fil-konfront ta' diversi koncessjonarji, izda stenniet il-gurnata illi l-esponenti tibda l-kostruzzjoni taghha, u mbaghad bdiet titlob somma ta' Lm500 'ghall-estensjoni tal-permess ghal sena wahda';

5. Illi *in subsidium*, l-art koncessa li fuqha giet imposta din il-kondizzjoni mhijiex 'fabbrikabbli' fis-sens normali u tekniku, peress illi l-sottoswol huwa nstabbli tant illi l-ewwel attentat tal-esponenti illi tqieghed pedament kellu jitnehha peress illi s-sottoswol ceda u kellha terga' tibda l-kostruzzjoni mill-gdid wara tqeghid ta' pilastri kbar u diversi midfunin distanza kbira gol-art ('*pinning*'), liema ncidentali huma tort tal-istess socjeta' attrici li kkoncediet l-art bhala fabbrikabbli;

6. Illi in fondo tali kondizzjoni giet imposta fuq il-*plots* kollha ta' Santa Maria Estate, meta kienet ghadha 'progett privat', saret ghall-beneficcju ta' kull min ha l-koncessjoni, izda nonostante dan, is-socjeta' attrici ilha zmien tinnegozja r-rinunzja ta' din il-kondizzjoni kontra hlas ma'

diversi sidien tal-*plots* fl-*Estate*, u dan bi ksur tal-obbligazzjonijiet taghha versu l-esponenti;

7. Illi *in subsidium*, l-esponenti titlob illi anki jekk ghadha marbuta b'din il-kondizzjoni, peress illi diga' kwazi u sostanzjalment ottemporat ruhha maghha ghal-beneficcju taghha, tinghatalha zmien ragonevoli illi tlesti l-imsemmija kostruzzjoni tal-villa.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Talbiet

L-atturi qed jitolbu li dina l-Qorti tiddikjara li l-konvenuta kisret il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika originali tal-24 ta' Novembru 1967, meta skond il-klawsola 3 kellha tibni villa jew dar fi zmien sentejn; kif ukoll li kisret il-kawsola 5 tal-kuntratt tas-26 ta' Ottubru 1995 meta ma hallsitx il-penali ghal tlett skadenzi, u li tordna r-rexissjoni tal-kuntratt u tikkundanna lill-konvenuta thallas il-penali ta' Lm150.

Il-konvenuta wiegbet li s-socjeta' attrici rrinunzjat ghall kundizzjoni 3 wara s-sena 1969 billi bl-agir taghha stess accettat is-sitwazzjoni ta' ksur ta' dina l-kondizzjoni u ma esigitiex hlief meta l-konvenuta bdiet tibni. Inoltre dina l-kondizzjoni saret inoperattiva peress illi socjeta' attrici akkwizzixxiet u sostitwietha b'serje ta' estrazzjoni ta' 'multa' ta' Lm50 fis-sena.

Konsiderazzjonijiet

Skond is-socjeta' attrici, matul hdax il-sena minn meta l-konvenuta xtrat il-plot, hi tat hafna opportunitajiet lill-konvenuta biex tibni, izda l-konvenuta baqghet ma bnietx. Skond il-kuntratt originali l-konvenuta kellha sentejn sabiex tibni l-villa fuq din il-plot izda sal lum il-villa ghadha

mhiex mibnija ghalhekk qed titlob ir-rexissjoni tal-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenuta u l-hlas ta’ l-*extension fees*.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li l-konvenuta kienet xtrat il-plot fil-1995. Kienet saret applikazzjoni ghal bini fil-1998, cjoe oltre s-sentejn imposti, u l-permess inhareg fit-2000. Ix-xoghol beda fit-2003 imma, billi kellhom jinbidlu l-pjanti minhabba x-xoghol li kellu jsir, saret applikazzjoni gdida fit-2005 u l-permess inhareg fit-2006 meta beda x-xoghol. Jirrizulta li llum bhala kostruzzjoni s-*shell* hija lesta u jonqos biss il-*landscaping* u l-*finishing*.

Jirrizulta li l-konvenuta kienet giet infurmata mis-socjeta’ attrici li hija kellha kondizzjoni li trid tibni l-villa fi zmien sentejn, u l-konvenuta tant kienet taf b’dana li kienet accettat li minflok thallas il-multa ta’ Lm50 li kellha stipulata fuq il-kuntratt taghha bhala *extension*. Meta mbaghad l-atturi talbu lill konvenuta biex thallas Lm500 ghal *extensions* ohrajn, l-konvenuta ma’ accettatx li thallas u l-atturi pprocedew b’din il-kawza ghal xoljiment tal-kuntratt u hlas tal-penali. Illi l-attrici Bergedhal xehdet li huma kienu ghamlu dina l-kawza billi kien hemm *backlog* ta’ *extension fees* li ma thallsux.

Illi skond klawsola 11 tal-koncessjoni enfitewtika originali tal- 1967 ‘*If the grantee or his heirs or assigns fail to perform or observe any covenant or condition herein contained, 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 …’*

Illi l-konvenuta ssostni li skond l-artikolu 5 fil-kuntratt taghha tal-1995 hija ma kellha ebda *restrictions* bhala zmien biex tibni l-villa hlief il-possibilita’ li thallas Lm50 fis-sena bhala penali sakemm tinbena l-plot.

Is-socjeta’ attrici invece ssostni li baqghet dejjem tapplika l-kawzola 3 tal-kuntratt originali tan-1967 u li ghalhekk torbot anke lill-konvenuta. Il-konvenuta in kontroezami accettat li hija kienet giet infurmata mis-socjeta’ attrici li

kien hemm dina l-kondizzjoni fil-kuntratt originali u li huma kienu qed jinsistu fuqha.

Illi skond il-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati, (ara App Inf. Aqulina vs Ellul 16/6/1994), is-subenfitewta hu obbligat li josserva l-adempiment ta' dawk il-klawzoli tal-koncessjoni enfitewtika originali li jimponu kondizzjonijiet fuq ic-censwalista favur id-direttarju.

Illi ezami ta' dina l-klawzola numru 3 tal-koncessjoni originali jindika li l-konvenuta fil-verita' assumiet dawn l-obbligi in konnessjoni mal-binja tal-villa. Il-konvenuta ssostni li s-socjeta' attrici rrinunzjat ghall dina l-kundizzjonij hafna snin ilu, izda mill-provi pero' jirrizulta li s-socjeta' attrici ma rrinunzjatx ghall-kondizzjoni imma ma kinitx qed tinsisti fuqha u kienet qed taghti *extensions* sakemm il-propretarji jwettqu l-obbligi taghhom.

Fil-kaz in ezami l-kondizzjoni imposta mis-socjeta' attrici kienet wahda ta' patt espress bejn il-kontraenti li hi possibbli skond il-ligi. L-Artikolu 1499(3) tal-Kodici Civili jakkorda lill-partijiet il-possibilita' li jistabilixxu stipulazzjonijiet specjali "li jidhrilhom li jaqbel" u li ghandhom bhala konsegwenza dekadenza partikolari bl-applikazzjoni tal-principji generali stabbiliti fl-Artikolu 1068 u 1069 ta' l-istess Kodici.

Kif gie drabi ohra rimarkat, "biex il-patt jinghad espress dak li jkun ried jigi stipulat espressament mhux biss l-obbligu ghall-ghoti jew ghemil ta' xi haga izda rrizoluzzjoni ta', jew dekadenza, tal-kuntratt jekk dak l-obbligu ma jigix adempit" – "Romeo Giulio Fenech Pace et -vs- Francis Sciberras", Appell Civili, 29 ta' Jannar 1965. Hi fil-fatt gurisprudenza pacifika illi "meta l-patt hu stipulat il-Qorti ma tistax tuza mill-fakolta` li ghandha li takkorda lid-debitur zmien ragjonevoli biex jippurga l-mora" ("Giuseppe Agius -vs- Maria Calleja noe", Appell Civili, 26 ta' Frar 1937; "Onor. Edgar Cuschieri noe -vs- Emmanuel Muscat", Appell Civili, 8 ta' Novembru 1957.

Dan pero’ jimporta li qabel ma s-socjeta’ attrici tipprocedi ghall-esekuzzjoni tal-patt espress hi ghandha tottjeni l-ewwel dikjarazzjoni mill-Qorti li tivverifika li dina l-kondizzjoni nkisret. (Ara Appell fl-ismijiet ‘Calcedonio Ciantar vs Francis Grech et’ deciza fil-21 ta’ Mejju 1965).

Fil-kaz in ezami mhemmx dubbju li l-konvenuta ma qghadietx ghall-kondizzjoni espressa fil-kuntratt (klawzola 3) izda l-Qorti hi tal-fehma li l-inadempjenza ta’ l-obligazzjoni kontrattwali trid tkun wahda gravi u proporzjonata ghall-konsegwenzi derivanti mir-rizoluzzjoni li qed tintalab. (Fadda Giurisp Cod. Civ. Ital Artikolu 1165 para 236 u 239) u f’tali cirkostanza biss il-Qorti hija tenuta li tiddikjara xolt il-kuntratt. Huwa evidenti li fil-kaz in ezami c-cirkostanza fir-rigward ta’ l-inadempjenza tal-konvenuta mhijiex wahda gravi u ghalhekk ma jaghtux lok ghal-xoljiment tal-kuntratt. Illum il-gurnata l-villa hija lesta hlief ghall *finishing*. Raguni ohra hi li s-socjeta’ attrici ilha snin twal ma tinsisti fuq dina l-kundizzjoni u kienet lesta li taghti *extensions* basta ddahhal il-multa, li bdiet izzied tul is-snin. Jidher mill-provi li r-raguni vera l-ghala saret dina l-kawza kienet biex is-socjeta’ attrici idahhal il-flus li kienu akkumulaw bhala penali, aktar milli biex tiehu lura l-villa.

Il-Qorti allura ghandha diskrezzjoni li tikkommina jew ma tikkominax ir-risoluzzjoni skond il-gravita’ ta’ l-inadempjenza. Dan naturalment minghajr ma bl-ebda mod tnaqqas id-dritt tad-direttarju li jesigi li dak li jkun miftiehem jigi osservat bl-applikazzjoni tal-principju bazilari tad- dritt *pacta sunt servanda.*

Fil-kaz in ezami kif gja nghad in-natura u l-gravita’ ta’ l-inadempjenza kontrattwali tal-konvenuta m’hijiex tali li tiggustifika fiha nfisha u bla ebda konsiderazzjoni ohra is-sanzjoni estrema. Il-Qorti tasal ghal-konkluzzjoni li n-non osservanza da parti tal-konvenuta tal-kondizzjoni espressa fil-kuntratt ta’ enfitewsi fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 24 ta’ Novembru 1967 ma kinitx tali li kellha awtomatikament timporta x-xoljiment ta’ l-istess kuntratt.

Penali

Il-klawsola penali hija dik li biha wiehed, sabiex jassigura l-esekuzzjoni ta' ftehim, jobbliga ruhu ghal xi haga fil-kaz li jonqos li jesegwixxi l-istess ftehim (Art. 1118 tal-Kodici Civili); u l-penali hija ntiza bhala kumpens tal-hsara li tkun batiet il-parti leza (Art. 1120 (1)). Imbaghad, meta l-penali tkun giet miftehma ghad-dewmien biss, il-kreditur jista' jagixxi sew ghall-esekuzzjoni ta' l-obligazzjoni principali, u kemm ghall-hlas tal-penali, (Art. 1120 (3)).

Fil-kaz in ezami l-penali qed tintalab ghad-dewmien ghalhekk dina setghet tintalab ukoll flimkien mad-domanda ghad dissoluzzjoni tal-kuntratt subenfitewtiku. (ara eccezzjoni tal-konvenuta u sentenza tal-Qorti tal-Kummerc tal-25 ta' Novembru 1955 fl-ismijiet "Giuseppe Mifsud -vs- Emanuele Dingli" u l-artikolu 1519(1) tal-Kodici Civili,)

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi
Billi tichad l-ewwel, it-tielet u r-raba' talba attrici;

Tilqa' t-tieni u hames talbiet;

Tikkundanna lill-konvenuta thallas is-somma ta' tlett mija disgha u erbghin euro u erbghin centezmi (Euro 349.40 eqwivalenti ghal Lm150);

Spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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