MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 280/2007

Central Mediterranean Development Corporation Limited (Reg. Nru. C 453)

-vs-

Edward u Louisa mizzewgin Farrugia (Karta ta' Identita' Numru 183928M u 569235M) u b'digriet tal-15 ta' Gunju 2007 gew kancellati l-kliem "Edward", "u" u "mizzewgin" u n-numru "183928M"

Il- Qorti :

Rat ir-rikors guramentat prezentat fit-12 ta' Marzu 2007 li testwalment jaqra hekk –

Illi ai termini tal-kuntratt datat 7 ta' Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella l-konvenut gie moghti koncessjoni sub-enfitewtika "boat house" f'Santa Maria Estate numru mija hamsa u ghoxrin (125) u fost il-

kondizzjonijiet hemm klawsola numru sebgha (7) - "The said boat house shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boat house or store" – DOK. M1

Illi ai termini ta' sentenza moghtija minn din l-Onorabbli Qorti fit-13 ta' Frar 1998 fl-ismijiet "Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Alfred Cassar, Edward u Louisa Farrugia" Libell Numru 2/81 gie dikjarat u deciz li l-konvenut kiser l-kondizzjonijiet tal-istess billi ghamel uzu tal-boat house bhala residenza – DOK. M2. Liema sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April 2000 – DOK. M3. Illi sussegwentement il-konvenut talab ukoll ir-ritrattazzjoni tal-kawza fejn talab ir-revoka u thassir tas-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, liema talba giet michuda b'sentenza datata 8 ta' Gunju 2001.

Illi skond l-istess klawsola sebgha (7) jekk il-"boat house" tintuza ghal skopijiet residenzjali, tkun dovuta lis-socjeta' attrici penali ta' sitt liri Maltin (Lm 6) kull jum : "If the grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Maltese Liri (Lm6) for every day of default.".

Illi l-kawza msemmija kienet giet intavolata fl-14 ta' Settembru 1981 u giet deciza fit-8 ta' Gunju 2001.

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

1. Tordna l-likwidazzjoni tal-penali dovuta mill-konvenut lis-socjeta` attrici bhala konsegwenza li kkontravjena l-obligazzjoni msemmija fil-klawsola sebgha (7) tal-kuntratt imsemmi ;

2. Tikkundanna lill-istess konvenut ihallas lis-socjeta` attrici s-somma likwidata, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez u l-konvenut imharrek ghas-subizzjoni, u b'rizerva ghal kull azzjoni li tispetta lis-socjeta` attrici ghal

kontravenzjoni perdurata u kontinwata jew xort'ohra tal-konvenut skond l-imsemmi kuntratt.

Rat il-lista tax-xhieda indikati mill-kumpannija attrici flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta mahlufa tal-konvenuta presentata fis-7 ta' Mejju 2007 li testwalment taqra hekk –

1. Illi s-sentenza ndikata mis-socjeta' attrici u cjoe Libell Numru 2/81 deciz fit-13 ta' Frar 1998 u d-decizjoni tal-appell tat-28 ta' April 2000 kif jidher mis-sentenzi annessi mal-istess rikors ma kienux kontra Edward u Louisa Farrugia izda kontra Alfred Cassar.

2. Illi Edward u Louisa Farrugia kienu xtraw l-imsemmija boathouse minn Alfred Cassar u qatt ma kisru ebda obbligazzjoni mnizzla fil-kuntratt taghhom.

3. Illi qatt ma kien hemm sentenza li ddikjaraw li Louisa Farrugia kisret xi kundizzjoni mnizzla fil-kuntratt.

4. Illi fil-fatt fir-rikors guramentat is-socjeta' attrici erroneament indikat li s-sentenza kienet kontra Alfred Cassar Edward u Louisa Farrugia izda mhux hekk kien il-kaz.

5. Illi kif jidher mit-tieni paragrafu tar-rikors guramentat tas-socjeta' attrici fis-sentenzi kien gie deciz li Alfred Cassar kiser l-obbligazzjoni assunta fil-kuntratt u mhux Edward u Louisa Farrugia

6. Illi t-talbiet attrici fil-konfront ta' Louisa Farrugia ghandhom jigu michuda bl-ispejjes kontra l–istess socjeta' attrici stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

7. Illi t-talbiet tas-socjeta' attrici huma ghal hlas ta' likwidazzjoni tal-penali dovuti mill-konvenut, liema talba ma taghmilx sens meta l-okkju jidher kontra zewg konvenuti u mhux kontra l-konvenut indikat fis-sentenza u cjoe Alfred Cassar.

8. Illi ghalhekk Louisa Farrugia ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

9. Illi l-konvenut Edward Farrugia qatt ma seta' gie notifikat peress li ilu mejjet u ghalhekk l-kawza odjerna kellha ssir kontra l-eredi kollha tieghu.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri skond il-ligi.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta tal-15 ta' Gunju 2007 fejn, wara li kien accertat li Edward Farrugia citat bhala konvenut kien miet qabel il-presentata tar-rikors guramentat u ghalhekk ma seta' qatt ikollu *locus standi* f'din il-kawza, ordnat il-kancellament tal-isem Edward Farrugia mill-okkju tar-rikors u fejn jista' jirrikorri.

Qieset il-provi tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru 2009 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Ikkunsidrat –

L-eccezzjonijiet tal-konvenuta huma diretti lejn dak li kien deciz skond is-sentenza li ghaliha tirreferi l-kumpannija attrici u dwar l-effetti taghha. Min-naha taghha, il-kumpannija attrici qed tistrieh ghal kollox fuq dak li kien deciz u abbazi tas-sentenza qed tressaq it-talba taghha ghal-likwidazzjoni u hlas tal-penali msemmija fil-kuntratt originali li holoq is-subcens in kwistjoni. Mela dak li ser taghmel din il-Qorti huwa li tibbaza l-konsiderazzjonijiet taghha propju fuq il-pern tal-vertenza u cioe' li jekk is-sentenza citata mill-kumpannija attrici taghmilx jew le stat fil-konfront tal-konvenuta. Jekk l-esitu tal-accertamenti jkun posittiv ghall-kumpannija attrici, allura din il-Qorti tghaddi biex tillikwida l-penali u tordna l-hlas taghha. Jekk ir-risultanzi jkunu fin-negattiv ghall-kumpannija attrici, allura l-kaz jieqaf propju hemm.

Ikkunsidrat –

L-okkju tal-kawza in kwistjoni kien **<u>“Albert Mizzi f’isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Alfred Cassar” - Libell Nru. 2/81 FGC.</u>**

Mill-fatti li tressqu a konjizzjoni ta’ din il-Qorti jirrizulta l-kwadru segwenti -

1. Il-kawza kienet istitwita kontra <u>Alfred Cassar</u>, l-awtur tal-konvenuta u tal-mejjet zewgha li minghandu akkwistaw fis-<u>7 ta’ Novembru 1995</u> bis-sahha ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella (DOK M1 – fol 3 et seq) *l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-koncessjoni subenfitewtika li saret ghal mija u hamsin (150) sena b’effett mid-disgha (9) ta’ Novembru elf disa’ mija tlieta u sittin tal-boathouse bla numru ufficjali u bla isem mibnija fuq porzjoni diviza ta’ art markata bhala plot numru mija hamsa u ghoxrin (125) mit-territorju maghruf bhala “Il-Wied ta’ Ghajn Zejtuna” sive’ Santa Maria Estate limiti tal-Mellieha.*

2. Alfred Cassar kien akkwista s-subutile dominju temporanju in kwistjoni minghand il-kumpannija libellanti bis-sahha ta’ kuntratt tat-<u>28 ta’ Novembru 1980</u> fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Vella (DOK AM10 – fol 59)

3. L-allegazzjoni tal-kumpannija libellanti kienet li bi ksur tal-obbligi tieghu skond il-kuntratt, Alfred Cassar kien qieghed juza l-boathouse bi skop ta’ abitazzjoni.

4. Ghalhekk il-kumpannija libellanti talbet (i) sabiex, fi zmien qasir u perentorju, Alfred Cassar jigi kkundannat iwaqqa’ kull bidla u kostruzzjoni abbusiva li ghamel fil-boathouse sabiex jikkonforma ruhu mal-obbligazzjonijiet kontrattwali tieghu (ii) fin-nuqqas tezegwixxi x-xoghol hi a spejjez ta’ Alfred Cassar u (iii) li jigi dikjarat li Alfred Cassar kien kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-paragrafu sebgha (7) tal-kuntratt.

5. Il-paragrafu 7 kien ighid hekk – *The boathouse shall not be used for residential or commercial purposes but shall be used exclusively as a boathouse or store. If the Grantee is in default he shall be liable to pay a penalty of six Malta pounds (Lm 6) for every day of default.*

6. Fis-sentenza taghha tat-13 ta' Frar 1998 (DOK M2 – fol 7 et seq) din il-Qorti cahdet l-ewwel u t-tieni talbiet tal-kumpannija libellanti izda laqghet it-tielet talba u ddikjarat li *l-libellat kiser l-obbligazzjoni stipulata fil-kondizzjoni numru sebgha (7) tal-kuntratt tat-28 ta' Novembru 1980 billi qieghed juza l-"boathouse" in kwistjoni bhala residenza estiva.*

7. Il-kawza kienet deciza unikament kontra Alfred Cassar. Ma jirrizultax li l-konjugi Farrugia qatt kienu ammessi bhala kjamati fil-kawza.

8. Sar appell u fis-sentenza taghha tat-28 ta' April 2000 (DOK M3 – fol 14 et seq) il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-ewwel istanza fl-intier taghha kif moghtija.

9. Fil-korp tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (fol 24) jinghad hekk – *Illi dwar ir-rikors introdott mill-konjugi Edward u Louisa Farrugia il-Qorti taghmel riferenza ghad-digriet tal-15 ta' April 1996* (dan id-digriet mhuwiex esebit fl-atti ta' din il-kawza – kumment sottolineat ta' din il-Qorti) *wara talba biex il-konjugi Farrugia jigu kjamati fil-kawza u ghall-fatt li ghalkemm qatt ma kienu parti fil-kawza, ghalkemm kien ilhom jafu bil-vertenza sa mill-1987 u ma ccaqalqu bl-ebda mod anqas kif kontemplat fl-Art 960 tal-Kap 12 u ghalkemm harsu l-interessi eventwali taghhom permezz ta' klawsola apposita fil-kuntratt minnhom esebit, ma jidhrilx li ghadhom jigu konsiderati bhala persuni interessati a tenur ta' l-Artikolu minnhom citat fir-rikors (li dwar il-mertu huwa biss repetizzjoni ta' dawk li ssottometta il-libellat) tastjeni milli tiehu konjizzjoni tieghu.*

10. Il-klawsola inserita fil-kuntratt bejn Cassar u Farrugia (fol 5) tghid hekk : *Il-vendituri jobbligaw ruhhom li f'kaz li l-ezitu tal-kawza pendenti quddiem il-Qorti tal-*

Kummerc dwar il-boathouses ta' Santa Maria Estate li l-boathouse in vendita taghmel parti minnhom ikun negattiv fis-sens li din il-boathouse tkun trid taqa' kollha kemm hi u anke sa nofsha, allura l-vendituri jobbligaw ruhhom li jersqu ghall-kuntratt relattiv biex jirrexxindu dan il-bejgh u jirrifondu l-ptrezz kollu lill-kompraturi li jaccettaw.

11. Ghalhekk anke fl-istadju tal-appell il-parti baqghu biss il-kumpannija attrici u Alfred Cassar.

12. Sar tentattiv sabiex tigi ritrattata s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2000. Fil-procedura ta' ritrattazzjoni, l-okkju tal-kawza jidher li nbidel fis-sens li zdiedu *Edward u Louisa Farrugia* in aggunta ma' l-libellat originali Albert Cassar. Ic-cirkostanzi ta' din il-bidla ma tirrizulta minn l-ebda att li ngab a konjizzjoni ta' din il-Qorti.

13. B'sentenza tat-8 ta' Gunju 2001 (DOK X) il-Qorti tal-Appell cahdet it-talbiet kollha tar-rikorrent ritrattand.

Ikkunsidrat –

Kemm fil-premessi tar-rikors guramentat, kif ukoll f'atti ohra li pprezentat wara, il-kumpannija attrici tghid li l-kawza li giet deciza minn din il-Qorti fit-13 ta' Frar 1998 kellha dan l-okkju – *Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Alfred Cassar, Edward u Louisa Farrugia*. Pero' dan li qed tghid il-kumpannija attrici mhux biss mhux korrett izda huwa zbaljat ghaliex meta din il-Qorti ezaminat bir-reqqa d-dokumenti fl-atti ta' din il-kawza li jirrigwardaw l-procediment tal-ewwel istanza ta' dik il-kawza, Edward u Louisa Farrugia ma jinkwadraw bl-ebda mod bhala parti fil-kawza.

Irid jinghad li fl-istadju tat-Tieni Istanza *jidher* li l-konjugi Farrugia talbu li jintervjenu bhala *persuni interessati* izda kif diga' rajna ma kienux hekk ammessi u allura l-partijiet fil-kawza kif riflessi fl-okkju tal-kawza fl-istadju tal-appell u fil-waqt tas-sentenza ta' dik il-Qorti baqa' kif kienu fl-Ewwel Istanza.

B'riferenza ghall-argumenti li gabet il-kumpannija attrici meta ressqet is-sottomissjonijiet taghha bil-fomm, din il-Qorti tghid li l-fatt li fil-procedura tar-ritrattazzjoni tal-kawza jirrizultaw citati f'dak il-gudizzju l-konjugi Farrugia ma jaghmilx mill-istess konjugi Farrugia partijiet <u>fis-sentenza ritrattata</u> ladarba l-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-8 ta' Gunju 2001 halliet <u>bla mittiefsa</u> s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta' April 2000 fejn l-istess Edward u Louisa Farrugia diga' ma kienux parti fil-kawza. Ghalhekk ladarba ma kienux parti la fl-ewwel u lanqas fit-tieni istanza, is-sentenza ma taghmilx stat fil-konfront taghha.

Ghalhekk kif giet intavolata, il-procedura tal-lum u cioe' likwidazzjoni u kundanna ghall-hlas ta' penali ma setghetx issir fil-konfront tal-konvenuta bla ma talba ta' dik ix-xorta tkun preceduta minn talba li l-konvenuta *motu proprio* kisret il-kuntratt. Dak li rrizulta fil-kawza l-ohra kien li l-libellat Alfred Cassar kiser il-kuntratt. Mhux haddiehor. Ghalhekk l-inadempjenza tieghu ma tistax tigi trasmessa ghal fuq il-konvenuta bil-konsegwenza li minn naha wahda ikun Cassar li kiser il-kuntratt izda l-penali konsegwenti ghall-inadempjenzi ta' Cassar thallasha l-konvenuta. Fuq il-fatti in atti, esitu ta' din ix-xorta mhux legalment sostenibbli.

Is-sentenza li fuqha qed tistrieh il-kumpannija attrici ma tistax tifforma stat fil-konfront tal-konvenuta abbazi tal-principju *alios acta vel judicata aliis nec nocere nec prodesse potest.* Il-bazi legali ta' din il-konkluzjoni tinstab fl-<u>**Art.237 tal-Kap 12**</u> li jaqra hekk : *Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' hsara ghal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz ta' l-awturi jew ta' rapprezentanti legittimi tieghu* <u>***ma jkunx parti***</u> *fil-kawza maqtugha b'dik is-sentenza* – (enfasi u sottolinear ta' din il-Qorti) – <u>**ara "Chatlani vs Grixti" Vol. LXXV.II.605**</u>.

Fic-cirkostanzi tal-kaz in esami, il-konvenuta ghandha kull dritt tiddiskonoxxi l-awtorita' tas-sentenza li l-kumpannija qed taffrontaha biha billi din bl-ebda mod ma setghet tkun ta' pregudizzju ghaliha. U allura s-sentenza

de qua ma tista' qatt tkun res judicata fil-konfront tal-konvenuta propju ghaliex dak il-gudizzju kien huwa res inter alios acta fil-konfront taghha (ara - **Mattirolo – "Diritto Giudiziario" - Vol V Para 159**)

Ikkunsidrat –

Konfermat il-premess, din il-Qorti tghid, b'riferenza ghall-provi in atti, li ma rrizultax mill-provi tal-kumpannija attrici li l-konvenuta kienet inadempjenti fir-rigward tal-klawsola 7 tal-kuntratt originali tas-subcens. Il-provi li ressqet il-konvenuta anzi jkomplu jikkonfermaw li wara li kien akkwistat minn zewgha u minnha l-fond de quo kien jintuza bhala *boathouse* mhux ghall-irqad jew bhala residenza estiva.

Ikkunsidrat -

In vista tal-premess, ma hemmx lok li tqis kif il-kumpannija attrici qed timposta t-talba taghha ghall-hlas tal-penali li *del resto* kien l-iskop ahhari tal-istanza taghha.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuta, tichad it-talbiet tal-kumpannija attrici, bl-ispejjez kontra taghha.

< Sentenza Finali >

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