MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta ta' l-10 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 991/2006

Karl Azzopardi

vs

Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Karl Azzopardi fejn dan, wara li ppremetta illi:

B'citazzjoni Numru 475/2004 GC fl-ismijiet *Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Karl Azzopardi*, il-prezenti konvenut nomine talab li "(1) l- (*allura*) konvenut jigi dikjarat li huwa moruz fil-pagament tal-canone u dan ghal sitt skadenza u cioe' mill-11 ta' Mejju, 1998, sal-10 ta' Mejju, 2004, u ghalhekk kiser il-kondizzjoni tal-koncessjoni sub-enfitewtika, (2) tigi

dikjarata xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika skond klawzola numru 10 tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler datat 11 ta' Mejju , 1993, (3) jigi ordnat li l-plot numru 164 tirreverti lura f'idejn is-socjeta' attrici u ghal dan l-iskop tiffissa terminu qasir u perentorju sabiex il-konvenut jizgombra mill-imsemmi fond, (4) jigi ordnat il-likwidazzjoni u l-hlas tal-canone u tal-imghax legali dovut mill-(*allura*) konvenut ghall-ammont komplessiv ta' Lm384." u

B'sentenza ta' din il-Qorti tal-24 ta' Marzu, 2006. fil-kawza fl-ismijiet hawn fuq imsemmija, il-Qorti kkoncediet tlett xhur ghall-purgazzjoni tal-mora u ddikjarat illi l-allura konvenut kiser il-kondizzjonijiet tal-koncessjoni sub-enfitewtika, ordnat li l-art tirreverti lura f'idejn is-socjeta' attrici fi zmien xahar minn meta jiskadi t-terminu ta' tlett xhur ghall-purgazzjoni tal-mora u ordnat lill-allura konvenut ihallas is-somma ta' Lm384 bhala arretrati ta' cens u l-imghax legali relattiv.

Kif ser jigi ppruvat fil-kors tal-kawza, l-attur Karl Azzopardi qatt ma gie notifikat b'din ic-citazzjoni, u sar jaf bl-ezistenza tal-kawza u tas-sentenza taghha, biss meta rcieva ittra mibghuta mill-konsulent legali tas-socjeta' konvenuta, Dr. Anna Mifsud Bonnici, liema ittra ggib id-data tal-4 ta' Awissu, 2006.

Is-sentenza hawn fuq imsemmija ittiehdet ukoll b'qerq tas-socjeta' konvenuta kontra l-attur stante li qabel mas-socjeta' konvenuta setghet tavvanza l-kawza ghax-xoljiment tal-koncezzjoni sub-enfitewtika, ai termini tal-artikolu 12 tal-Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Peter Fleri Soler datat 11 ta' Mejju, 1993, is-socjeta' konvenuta kienet obbligata tintima lill-attur li jirmedja kwalunkwe nuqqas, u mill-atti processwali tac-citazzjoni li qed tigi ritrattata ma jirrizultax li dan sar.

Ghalhekk, l-attur qieghed ghat-tenur tal-artikolu 811(b) u (a) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) jitlob ir-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet hawn fuq imsemmija.

Talub l-attur jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Prevja r-revoka u t-thassir tas-sentenza moghtija minn din il-Qorti fl-24 ta' Marzu, 2006, fl-ismijiet *Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs Karl Azzopardi*, (Citazz. Nru. 475/04 GC) ghat-tenur tal-artikoli 811 (b) u (a) tal-Kodici Tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) tordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet premessi.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut nomine li hu minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited, fejn dan eccepixxa illi:

B'citazzjoni numru 475/2004 GC fl-ismijiet Albert Mizzi f'isem Central Mediterranean Development Corporation Limited vs. Karl Azzopardi deciza fl-24 ta' Marzu, 2006, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili iddecidiet billi laqghet it-talbiet tas-socjeta' attrici illi minhabba l-fatt illi l-konvenut kien moruz fil-pagament tal-canone ghal sitt skadenzi kellha tigi xolta l-koncessjoni sub-enfitewtika u ghalhekk il-plot 164 kellu jirreverti lura f'idejn is-socjeta' attrici.

Issa l-konvenut qieghed jipprova jitlob ritrattazzjoni ta' din il-kawza a bazi tal-Artikolu 811 (a) u (b) tal-Kapitolu 12, ossia illi "*(a) jekk is-sentenza tkun ittiehdet bil-qerq ta' wahda mill-partijiet bi hsara tal-ohra; u (b) jekk ic-citazzjoni ma tkunx giet innotifikata lill-parti telliefa, basta li din il-parti, ghad li ma tkunx giet innotifikata, ma tkunx dehret fis-smigh tal-kawza*;

L-attur qieghed jissottometti illi fir-rigward tas-sub paragrafu (a) din is-sentenza ttiehdet bil-qerq tas-socjeta' esponenti ghaliex qabel is-socjeta' setghet tavvanza kawza ghal xoljiment tal-koncessjoni, hija kienet obbligata tintima lill-attur sabiex ikun jista' jirrimedja. Fir-rigward ta' din is-sottomissjoni, is-socjeta' attrici tixtieq tikkjarifika s-sitwazzjoni li hija kompletament differenti minn kif qed isemmi l-attur.

L-attur jaghmel referenza ghall-artikolu 12 tal-kuntratt ta' akkwist tal-attur fl-Atti tan-Nutar Peter Fleri Soler datat 11 ta' Mejju, 1993, u qed jibbaza s-sottomissjoniji tieghu fuq din il-klawsola. Izda jekk wiehed jara sewwa sewwa dan il-kuntratt jinduna illi fir-rigward tal-pagament tac-cens trid issir referenza ghall-klawsola 10 u mhux ghall-klawsola 12. Klawsola 10 tghid: "*If the Purchaser or his heirs or assignees be in arrears in the payment of the herein stipulated ground rent he shall pay interest thereon at the rate of eight per cent (8%) per annum as from the date it is due and, without prejudice to the above, the Company may demand dissolution of the contract if the arrears in ground rent ammount to three yearly installments or an amount equivalent to three yearly installments*". Filwaqt illi klawsola 12 tghid "*The contravention of any one of the conditions stipulated in the present deed by the Purchaser, shall entitle the Vendor Company to demand the dissolution within a month from the service of a judicial act intimating him to remedy the contravention*".

Ghalhekk skond klawsola 10, li hija l-klawsola li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni, is-socjeta' setghet titlob rexizzjoni tal-kuntratt jekk is-sub censwalist ikun moruz fil-pagament tac-cens ghal tlett skadenzi. F'dan ir-rigward, l-attur mhux biss kien moruz ghal tlett skadenzi izda kien moruz ghal sitt skadenzi jigifieri mill-11 ta' Mejju, 1998, sal 10 ta' Mejju, 2004. Wiehed ghandu ukoll jinnota li f'din il-klawsola ma hemm l-ebda accenn ghall-fatt illi kellha ssir xi tip ta' interpellazzjoni.

Anke jekk wiehed kellu jikkunsidra klawsola 12, li tirrigwarda l-vjolazzjoni tal-kondizzjonijiet l-ohra tal-kuntratt izda mhux il-morozita fil-pagament, anke hawn is-socjeta' adempiet ghall-obbligi taghha ghaliex fil-21 ta' Mejju, 2003, ipprezentat ittra ufficjali fejn interpellat il-konvenut sabiex ihallas ic-cens dovut. L-attur gie nnotifikat b'din l-ittra ufficjali illi fis-26 ta' Mejju, 2003, tant illi missier l-attur cempel fl-ufficju tas-socjeta' u nfurmahom illi kien se jithallas ic-cens dovut u anke l-ispejjez tal-ittra ufficjali – liema fatt ikun jista' jigi ppruvat jekk necessarju fil-mori ta' din il-kawza.

Fl-ahharnett, il-kawza li l-attur qed jitlob ir-ritrattazzjoni taghha gietipprezentata fil-25 ta' Gunju, 2004, jigifieri zgur wara aktar minn xahar mill-ittra ufficjali, kif stabbilit fil-klawsola 12.

It-tieni bazi ghar-ritrattazzjoni hija dik tas-sub paragrafu (b) tal-Artikolu 811 tirrigwarda l-fatt illi l-parti ma tkunx giet notifikata bic-citazzjoni tal-kawza. L-ewwelnett wiehed ghandu jara x'tghid is-sentenza li ut sic tghid "*Rat li l-konvenut debitament notifikat naqas li jidher u naqas li jipprezenta l-eccezzjoniiet tieghu*". Fil-fatt, is-socjeta' hawn konvenuta ppruvat tinnotifika lil issa attur fl-indirizz li hija ghandha fir-registri taghha jigifieri 38W, Lassell Street, il-Kortin, Mellieha, li huwa l-istess indirizz li fih intbaghtet l-ittra li jaghmel referenza ghaliha l-attur fit-tielet paragrafu tar-rikors tieghu. Ghalhekk ghalkemm is-socjeta' ma rnexxiliex taghmel notifika tac-citazzjoni f'dak l-indirizz, sussegwentement l-attur rcieva l-ittra datata 4 ta' Awissu, 2006 – u dawn dejjem ntbaghtu fl-istess indirizz.

Pero' wara li ma saritx in-notifika bil-proceduri normali, is-socjeta' attrici nnotifikat lill-attur skond l-Artikolu 187 (3) tal-Kapitolu 12 u dan jidher kjarament mill-process tal-kawza.

Ghaldaqstant, minhabba dawn ir-ragunijiet kollha partikolarment il-fatt illi skond il-ligi, l-attur kien gie notifikat bic-citazzjoni tal-kawza, il-bazi ghar-ritrattazzjoni skond l-Artikolu 811 (b) ma jissussistix.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attur.

Rat id-dokumenti esibiti.

Semghet ix-xhieda prodotti.

Semghet id-difensuri jitrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti odjern qed jitlob li tithassar sentenza moghtija fl-24 ta' Marzu, 2006, fil-konfront tieghu ghar-ragunijiet mahsuba fis-subartikoli (b) u (a) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikoli tal-ligi jipprovdu testwalment:

"811 (b) *Where the sworn application was not served on the party cast, provided that, not withstanding such omission, such party shall not have entered an appearance at the trial*.

811 (a) *Where the judgement was obtained by fraud on the part of any of the parties to the prejudice of the other party*".

Il-Qorti tibda biex tqis illi l-istitut tar-ritrattazzjoni huwa rimedju eccezzjonali moghti b'eccezzjoni tal-principju fondamentali "res judicata pro veritate habetur". Ghaldaqstant, kif dejjem irretenew l-awturi u l-Qrati taghna, l-interpretazzjoni u applikazzjoni tal-istess ghandha tkun essenzjalment strettissima.

Kif ritenut fil-kawza "Mifsud Bonnici vs Scicluna et":

"*L-istitut ta' ritrattazzjoni huwa wiehed specjalissimu li jippermetti li kawza tigi ezaminata <u>ghat-tielet darba</u>. L-organizzazzjoni ta' l-ordni gudizzjarju fl-istruttura hija ta' zewg gradi – prim'istanza u appell – mentri <u>r-ritrattazzjoni tintroduci t-tielet grad bhala mizura eccezzjonalissima intiza principalment biex tigi evitata ingustizzja cara u palezi</u>, minhabba fatturi li jkunu jew sfuggew l-ezami ta' l-ewwel istanza jew taz-zewg istanzi jew li jkunu issopravennew, basta li f'ebda kaz dawn il-fatturi ma jkunux dovuti ghan-negligenza procedurali ta' min jitlob ir-ritrattazzjoni*".

L-istess gie ribadit fil-kawza "Causon vs Portelli" (7 ta' Marzu, 1992) u "Aquilina vs Farrugia" (Appell – 16 ta ' Frar, 2004).

Dan premess, il-Qorti ser tghaddi biex tezamina l-allegazzjonijiet imressqa mir-rikorrenti, u ser tibda ghalhekk biex tezamina l-fatti rigwardanti n-notifika tal-kawza li taghha qed tintalab ir-ritrattazzjoni.

Il-ligi tirregola l-materja tan-notifika tal-atti gudizzjarji fl-Art. 187 tal-Kap. 12.

Il-kawza originali tidher li giet notifikata lil Karl Azzopardi fis-7 ta' Ottubru, 2004, mill-Marixxal Mario Genuis fl-indirizz 164, Triq l-Ghaqda, Santa Maria Estate, Mellieha, b'kopja ta' avviz u citazzjoni li thallew f'idejn martu Audrey Azzopardi. Il-Qorti, f'cirkostanzi normali, dejjem irriteniet illi dak li jidher fir-riferta huwa prova veraci tal-fatt, u dan huwa wiehed mill-principji li fuqu hija bbazata kull procedura gudizzjarja. Wiehed ma jistax kapriccozament iwarrab dak evidenzjat mir-riferta. F'dan il-kaz, madanakollu, jezistu cirkostanzi li, fil-fehma ta' din il-Qorti jitfghu dell fuq dik il-veracita'.

Audrey Azzopardi teskludi kategorikament li qatt gie xi marrixal tal-Qorti jinnotifika fl-affidavit taghha hija tixhed hekk:

"Kieku rcevejt karta bhal din, jiena zgur li kont incempel lir-ragel mal-ewwel IMMEDJATAMENT. Jekk ikun hemm problema, jiena ncempel lir-ragel u jekk hu ma jkunx hawn incempel lil missieru.

Jiena ma kelli ebda idea li kien hemm xi kawza kontrina u sirt naf bil-problema meta kont qieghda l-Isplash and Fun fis-sajf tal-2006.

Niftakar li biex inkunu zguri fittixna d-dar kollha u ma sibna assolutament xejn. Ma nistax nifhem kif hemm imnizzel li jiena accettajt dil-karta mill-Qorti ghax jien m'ghandi l-ebda idea taghha.

Irrid nghid li jiena nibza mill-marixxalli u nitwerwer meta nara lil xi marixxal, u ghalhekk kieku gie marixxal b'dawn il-karti, ghalija kienet tkun xi haga kbira li nibqa' niftakarha zgur. Mhux hekk biss, izda fil-ftit okkazzjonijiet li gew

marixxalli jew pulizija d-dar anke b'xi citazzjoni, jiena naghmel kjass shih, u incempel lir-ragel mal-ewwel.

Barra minn hekk, kull meta tigi ittra jew karta indirizzata lir-ragel tieghi, qabel ma naccettaha, jiena ncempillu.

Jiena zgur li ma rcevejt l-ebda karta minghand Cenmed u zgur li ghalhekk ma ghaddejt ebda karta lir-ragel tieghi".

Jirrizulta mid-dokumenti prodotti f'dik il-kawza illi s-socjeta' Cenmed ghamlet zmien twil tikkomunika ma' Karl Azzopardi fl-indirizz tar-residenza tal-genituri tieghu cioe' 37, Lassell Street, Il-Kortin, Mellieha. Baqghet taghmel hekk sas-sena 2002 (ara dokumenti a fol. 72 et seq. tal-process odjern). Fuq ittra li kopja taghha hija esibita a fol. 77 tal-process odjern, liema ittra kienet giet esibita minn Cenmed fil-kawza originali, hemm notament imnizzel bil-bidla ta' indirizz ghal 164, Triq l-Ghaqda, Mellieha. Fil-fatt, l-ittra mibghuta wara li giet mibghuta lilu f'dan l-indirizz ta' 164, Triq l-Ghaqda. Pero', kif konfermat b'notament fuq kopja taghha (fol. 78), din l-ittra registrata kienet giet lura lill-mittenti. Dan kien ukoll konfermat mix-xhieda tar-rapprezentant tas-socjeta', Frances Bergedal. Infatti, sussegwentement, l-ittra interpellatorja, datata Jannar 2003, u dik ufficjali datata Mejju 2003, regghu ntbaghtlu fl-indirizz tal-genituri tieghu.

Ta' importanza kbira f'ghajnejn din il-Qorti huwa l-fatt li l-istess ittra tinforma lil Karl Azzopardi bl-ezitu tal-kawza ukoll intbaghatet fl-indirizz tal-genituri tieghu (ara fol. 24 tal-process odjern).

Hasseb fit-tul lil din il-Qorti ukoll il-fatt illi fir-risposta ghal din it-talba ghar-ritrattazzjoni tal-kawza Albert Mizzi jikkonferma bil-gurament tieghu illi n-notifika fil-kawza kienet giet effettwata bil-procedura kontemplata fl-Art. 187(3) tal-Kap. 12. Fil-fatt mill-kopja tal-process originali prezentata fl-atti ta' din il-kawza, ma jirrizulta xejn minn dan.

Utli li wiehed jippreciza li gie pruvat ukoll minn Karl Azzopardi li, sa mill-1996, huwa kien dejjem residenti fl-

indirizz 164, Triq l-Ghaqda, kif jidher ukoll mill-kopja tar-Registru Elettorali ta' dak il-perjodu.

Il-Qorti tinnota ukoll illi, fil-kawza odjerna, is-socjeta' Cenmed ghazlet li ma tressaqx bhala xhud lill-Marixxal li effettwa n-notifika. Ir-raguni ta' dan jafuha huma biss.

Il-Qorti qieset ukoll ta' importanza kbira n-natura tal-kawza originali. Din kienet ghax-xoljiment ta' kuntratt ta' enfitewsi minhabba nuqqas ta' hlas ta' cens, ammont dan li kien ta' xi Lm350 ammont irrizorju meta mqabbel mal-valur tal-villa li jammonta ghal mijiet ta' eluf ta' Ewro. Il-Qorti ssibha difficli tifhem kif qatt Karl Azzopardi seta' kien iblah bizzejjed li jinjora kawza li ser ittellfu l-villa ghal hlas ta' ftit mijiet.

F'assjem ta' dawn ic-cirkostanzi kollha, il-Qorti tqis li Karl Azzopardi rnexxielu jipprova ghas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li huwa tassew ma kienx gie notifikat bil-kawza.

<u>Qerq</u>

Ghalkemm fic-cirkostanzi, ghalhekk, m'huwiex mehtieg lil din il-Qorti tezamina t-tieni raguni li qed tigi moghtija ghat-thassir tas-sentenza, xorta wahda taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Il-qerq li jwassal ghat-thassir ta' sentenza irid ikun qerq gudizzjarju inerenti mal-proceduri. F'dan is-sens ippronuncjat ruhha l-Qorti tal-Appell fil-kawza "Baldacchino vs Pace" (14 ta' Novembru, 1997). Inoltre fil-15 ta' Jannar, 2002, fil-kawza "Bugeja vs Kummissarju tal-Artijiet" intqal illi:

"*Inoltre, biex jirrizulta l-element tal-qerq ghall-fini ta' dan is-subinciz, dan kellu jkun provat bhala att volut tal-parti biex tizvija b'ingann il-kors tal-gustizzja*".

Fil-kaz in ezami, il-Qorti ma tqisx li gie pruvat l-element ta' volizzjoni essenzjali biex jigi ravvizat qerq.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tilqa’ t-talba ta’ Karl Azzopardi, thassar is-sentenza moghtija fil-kawza 475/04 GC; u tordna li l-istess kawza tinstema’ mill-gdid.

L-ispejjez jithallsu minn Albert Mizzi f’isem Central Mediterranean Development Limited.

Il-Qorti thalli l-kawza ghad-9 ta’ Frar 2011, sabiex tinstema’ mill-gdid fuq il-mertu.

< Sentenza Finali >

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