MALTA

QORTI CIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

LL.D.; Dip. Stud. Rel.; Dip. Can. Matr. Jur. & Proc.;
Cert. Jur. & H.R. (Strasbourg);
P.G. Dip. European Competition Law (King's College, London),
P.G. Dip. European Law (King's College, London).

Illum is-16 ta' Novembru, 2017.

Rikors Numru 1564/1992 SM

Joseph G. Coleiro nomine et

vs.

Edward Pavia nomine

Il-Qorti,

1.0. Rat ic-citazzjoni datata t-18 ta' Novembru, 1992, li permezz taghha s-socjeta` attrici sintetikament esponiet is-segwenti, (ara foll 1 *a tergo*):

1.1. Illi s-socjeta` attrici ikkoncediet l-enfitewsi perpetwa tal-artijiet indikati fl-istess citazzjoni odjerna lil Giuseppe Abela, u dan permezz tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri;

1.2. Illi l-istess artijiet kienu sussegwentement trasferiti lil diversi sub-enfitewti;

1.3. Illi c-cens originali kien gie mifdi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Anthony Attard datat it-28 t'April, 1982, u dan, *ai termini* ta' emendi li kienu saru fil-Kodici Civili;

1.4. Illi bicca art intiza li tintuza bhala gnien bdiet tinbena mill-konvenut;

1.5. Illi r-redenzjoni tac-cens ma taffettwax il-kondizzjonijiet u r-restrizzjonijiet miftehma fil-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika, hlief dawk li jirrigwardjaw il-hlas futur tac-cens u l-obbligi affini – kif, jekk hemm bzonn, ghandu jigi dikarat;

1.6. Illi l-bini fuq art koncessa bhala gnien jikkonstitwixxi ksur *ad substantiam* tal-koncessjoni enfitewtika originali;

1.7. Illi l-attur *nomine* ma kienx jikkoncedi l-art hekk riservata ghall-gnien bl-istess ammont ta' cens li biha kienet koncessa li kieku kien jaf li din kienet ser tinbena;

1.8. Jghid ghalhekk il-konvenut, previa, jekk hemm bzonn, dikjarazzjoni li hu kien qed jikser wahda mill-kundizzjonijiet ewlenin tal-koncessjoni enfitewtika originali, ghaliex m'ghandux jigi dikjarat u deciz:

1.8.1. Illi r-redenzjoni tac-cens ma teffettwax il-kundizzjoni u restrizzjonijiet miftehma fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika, hlief ghal dawk il-kondizzjonijiet li jirrigwardaw il-hlas futur tac-cens u l-obbligi affini ghall-istess;

1.8.2. Illi jkun ikkundannat biex ihott u jwaqqa' dak kollu li bena fuq is-sit originali koncess u intiz bhala gnien, u dan, taht id-direzzjoni ta' perit *nominandi*;

1.8.3. Illi in difett, l-attur jigi awtorizzat biex jaghmel ix-xogholijiet ta' hatt u demolizzjoni, taht sorveljanza ta' perit *nominandi*, a spejjez tal-konvenut;

1.8.4. Bl-ispejjez kontra l-konvenut;

2. Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa mal-istess citazzjoni li essenzjalment tirriproduci l-imsemmija citazzjoni, (ara foll 3);

3. Rat id-digriet ta' din il-qorti diversament preseduta li permezz tieghu appuntat l-istess ghas-smigh ghall-udjenza hemm indikata, (ara foll 5);

4.0. Rat in-nota tal-eccezzjonijiet datata t-30 ta' Lulju, 1993, li permezz taghha eccepixxa sintetikament is-segwenti, (ara foll 17):

4.1. Illi preliminarjament, in-nullita` tac-citazzjoni *stante* li nieqsa mill-informazzjoni u dokumentazzjoni necessarja;

4.2. Illi fil-mertu, l-infondatezza tat-talbiet attrici;

4.3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

5.0. Rat id-dikjarazzjoni guramentata annessa mal-istess eccezzjonijet li permezz taghha sintetikament espona s-segwenti:

5.1. Illi l-kawza hi ibbazata fuq kuntratt li allegatament sar *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri fil-11 ta' Marzu, 1958, liema kuntratt ma jiffurmax parti mill-atti processwali;

5.2. Illi dak premess mill-attur *nomine* mit-tielet (3) sas-sitt (6) paragrafi tad-dikjarazzjoni guramentata tieghu hu infondat *stante* li minghajr bazi guridika;

5.3. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti;

6. Rat il-verbal datat is-27 ta' Jannar, 1994, li permezz tieghu l-abbli rapprezentanti legali tal-konvenut *nomine*, ghar-raguni hemm indikata, irtira l-ewwel eccezzjoni sollevata, (ara paragrafu numru erbgha punt wiehed, (4.1.), aktar qabel u foll 17);

7. Rat id-digriet taghha kif issa preseduta datat is-6 ta' Dicembru, 2016, li permezz tieghu, wara talba appozita tal-abbli rapprezentanti legali tas-socjeta` attrici awtorizzat lill-partijiet biex jittrattaw il-kaz bil-modalita` u fit-termini hemm indikati, (ara foll 191);

8. Rat il-verbal tal-istess abbli rapprezentanti legali tas-socjeta` attrici datat it-23 ta' Mejju, 2017, li permezz tieghu informat lill-qorti, li ma kienx ser jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet kif precedentement awtorizzat wara talba tieghu ghall-istess, (ara foll 193);

9. Rat in-nota datata t-3 t'Ottubru, 2017, li permezz taghha l-intimat *nomine* iddikjara li ma kienx ser jipprezenta n-nota ta' sottomissjonijiet tieghu kif precedentement awtorizzat, (ara foll 194);

10. Ezaminat ix-xhieda kollha prodotta flimkien mad-dokumenti u dikjarazzjonijiet guramentati pprezentati *in atti*;

Ikkunsidrat:

11.0. Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

11.1. Illi permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat il-11 ta' Marzu, 1958, (ara foll 21), is-socjeta` attrici, li assumiet l-atti tal-procedura odjerna fil-mori tal-kawza, (ara foll 85), ikkoncediet lil Giuseppe Abela, t-titolu ta' enfitewsi perpetwa ta' zewg (2) siti f'Irdum Rxaw, ix-Xemxija, San Pawl il-Bahar, senjatament, *plot* numru 23, ta' kejl ta' 153.5 qasba kwadra, maqsuma f'*area* fabbrikabbli u ohra mhux fabbrikabbli li kellha tintuza bhala gnien, b'cens stabbilit ghall-parti fabbrikabbli u iehor ghall-parti rizervata ghall-gnien, (ara foll 22);

11.2. Illi s-socjeta` attrici tinterpreta l-fatt li c-cens *de quo* kien identifikat u stabbiliet separatament *in parte* ghall-parti fabbrikabbli u *in parte* ghall-gnien, bhala ekwivalenti ghall-projbizzjoni li l-parti disinjata bhala

gnien ma setghetx tigi mibnija u kienet ghalhekk intiza biex tintuza biss bhala gnien;

11.3. Illi ghalhekk is-socjeta` attrici issosstni li l-konvenut *nomine* kiser il-kundizzjoni tal-koncessjoni enfitewtika originali *ad substantiam*;

11.4. Illi ssosstni wkoll, li r-redenzjoni tac-cens ma jaffettwax il-kondizzjonijiet u r-restrizzjonijiet pattwiti fil-kuntratt in dizamina – ghajr ovvajment, ghall-hlas futur tac-cens, (ara foll 31);

11.5. Illi l-istess socjeta` attrici ssosstni li ma kienitx tikkoncedi l-art desinjata ghall-gnien fl-imsemmi kuntratt bl-istess ammont ta' cens li kienet ikkoncedietu fl-istess kuntratt, li kieku kienet taf li dik l-art kienet ser tinbena wkoll, (ara foll 30 u 31);

11.6. Illi l-konvenut *nomine* jopponi tali allegazzjonijiet tas-socjeta` attrici, (ara foll 17);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi s-socjeta` attrici inkarigat perit bl-iskop li jidentifika fejn il-konvenut *nomine* seta' jibni u l-istess perit *ex parte* ipprezenta r-relazzjoni tieghu *in atti* fiz-19 t'Ottubru, 2004, (ara foll 102), u kkonstatat sintetikament s-segwenti:

12.1. Illi l-inkarigu tieghu kien inghatalu fl-1999, bl-iskop li jistabbilixxi l-arja li nbniet u dik li thalliet gnien fl-4 plots f' Ta' Rxaw, ix-Xemxija;

12.2. Illi l-4 *plots* gew debitament hemm identifikati u effettwa *survey* tal-istess fl-1999;

12.3. Illi ghalhekk ikkalkola l-arja mibnija u dik li thalliet gnien f'kull kaz;

12.4. Illi l-iskeda annessa mal-istess relazzjoni turi r-rizultanzi riskontrati, (ara foll 103);

Ikkunsidrat:

13.0. Illi skont il-konvenut nomine jirrizulta s-segwenti:

13.1. Illi s-socjeta` li hu qieghed jirrapprezenta xtrat l-art in dizamina permezz ta' kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Angelo Vella datat it-8 ta' Mejju, 1990, (ara foll 61), u dan minghand Joseph u Felicia Maria, konjugi Coleiro, (ara wkoll foll 67);

13.2. Illi l-art in dizamina originarjament kienet ghand missier l-imsemmija Felicia Maria, Giuseppe Abela, b'titolu ta' cens perpetwu, (ara rispettivament foll 67 u 21);

13.3. Illi *di piu`*, jirrizulta li l-art in dizamina kienet giet debitament mifdija qabel ma inbieghet lis-socjeta` konvenuta, (ara foll 68);

Ikkunsidrat:

14. Illi f'dan l-istadju ghall-ahjar risoluzzjoni tal-kaz issir referenza ghall-artiklu 1002 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula s-segwenti:

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni";

Ikkunsidrat:

15. Illi ssir ukoll referenza ghas-sentenza tal-***Prim'Awla tal-Qorti Civili*** fl-ismijiet ***Avukat Dottor Joselle Farrugia vs. Dr. Pascal Demajo et nomine***, datata d-***9 ta' Dicembru, 2002***, fejn irriteniet li:

"Qabel analisi ulterjuri tal-kwestjoni jkun forsi opportun jekk jigu senjalati certi kanoni tal-ernenewtika stabbiliti mill-Kodici Civili fejn jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-kuntratti. *Inter*

> *alia*, insibu li meta l-kliem tal-konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, huwa car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni (artikolu 1002, Kodici Civili u decizjonijiet fuq din il-materja a ***Vol. XII p 265, Vol. XXXVI P I p 191; John Zammit et -vs- Michael Zammit Tabona noe, (Appell, 28 ta' Frar, 1997***, fost bosta ohrajn). Hu biss "meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, li ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet, (artikolu 1003, Kodici Civili)";

Ikkunsidrat:

16. Illi minn ezami tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri datat il-11 ta' Marzu, 1958, (ara foll 21), jirrizulta assodat li l-intenzjoni hemm rizultanti tal-partijiet kontraenti hi wahda univoka, li tirrizulta bi kjarezza mill-kuntratt innifsu, (ara foll 61 u 62), fejn jinghad li:

> "Bis-sahha ta' dan il-kuntratt il-vendituri qeghdin ibieghu u jittrasferixxu a favur tal-kompratur, li jaccetta, jixtri u jakkwista porzjon diviza ta' art fabrikabbli ..."

17. Illi minn ezami tal-istess minn imkien ma jirrizulta li l-partijiet hemm kontraenti intrabtu bil-projbizzjoni futura ta' zvilupp ta' bini fi kwalunkwe parti mill-art trasferita;

18. Illi l-uniku fatt li jirrizulta hu li c-cens pattwit kien gie specifikament stabbilit b'mod li dak rigwardanti l-parti fabbrikabbli kellha tkun aktar ghal kull qasba minn dik rizervata ghall-gnien, (ara foll 61 *a tergo*);

Ikkunsidrat:

19. Illi ghandu jirrizulta pacifiku li tali distinzjoni fil-kwantum maqbul ghall-partijiet distinti fuq indikati mhux

ekwivalenti ghall-konkluzjoni sostenuta mis-socjeta` attrici li konsegwentement il-partijiet ftehmu li l-bini rizervat ghall-parti destinata bhala gnien ma jistax isir;

20. Illi l-kuntratt *de quo* hu kompra-vendita, (ara foll 61), u l-vendituri iggarantew il-pacifiku pussess, (ara foll 62);

21. Illi ghalhekk, ma jistax jigi inferit li in konsegwenza tal-ftehim ta' prezz differenti ghall-parti edifikabbli u parti rizervata ghal gnien in dizamina allura gie pprojbit il-bini fil-futur ta' dik l-parti riferibbli bhala gnien fl-istess kuntratt;

22. Illi ezami tal-intenzjoni tal-partijiet tirrizulta cara u univoka – dik ta' kompra-vendita li fiha hu wkoll garantit il-pacifiku pussess, u konsegwentement, m'hemm l-ebda lok ghall-interpretazzjonijiet gratuwiti;

23. Illi la ma tezisti l-ebda projbizzjoni espressa, kif tippretendi li hemm is-socjeta` attrici, allura ma jirrizulta l-ebda ksur ta' xi kundizzjoni enfitewtika pattwita;

Ikkunsidrat:

24. Illi anke mid-deposizzjoni guramentata tal-attur fl-udjenza tas-26 ta' Gunju, 1995, jirrizulta li l-istess attur kien konxju li kull ma sar fil-kompra-vendita in dizamina kien li l-papa` tieghu kien biss stabbilixxa stima ghall-art fabbrikabbli u ohra ghall-parti rizervata ghall-gnien, (ara foll 39);

25. Illi *di piu`*, f'deposizzjoni guramentata sussegwenti datata z-19 t'April, 1991, l-istess attur isosstni bi kjarezza li l-kuntratt in dizamina ma kellu l-ebda projbizzjoni specifika li konsegwenza taghha ma seta' jsir l-ebda bini fil-parti mhix fabbrikabbli rizervata ghall-gnien, (ara foll 80);

Ikkunsidrat:

26. Illi konsegwentement, jirrizulta assodat li l-anqas l-awtur tas-socjeta` attrici stess ma kien qieghed jinterpreta l-kuntratt fuq riferit datat il-11 ta' Marzu, 1958, (ara foll 21), bhala wiehed li kien fih xi projbizzjoni fuq il-kompratur fir-rigward tal-art in dizamina desinjata bhala gnien kif allegat mis-socjeta` attrici;

27. Illi *di piu`*, minn ezami tal-istess kuntratt riferit fil-paragrafu precedenti, jigi osservat li dan ma jinkludi l-ebda projbizzjoni specifika li minhabba fiha ma jista' jsir l-ebda bini f'dik il-parti tal-art li ma kienitx desinjata bhala art fabbrikabbli;

Ikkunsidrat:

28.0. Illi in vista tal-premess din il-qorti tqis li s-socjeta` attrici ma ipprovatx il-kaz taghha skont il-ligi, u konsegwentement:

DECIDE:

28.1. Tirrespingi t-talbiet kollha tas-socjeta` attrici;

28.2. Takkolji l-eccezzjonijiet tal-konvenut *nomine*;

28.3. Bl-ispejjez ta' din il-procedura kontra s-socjeta` attrici.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

DECIZJONI FINALI