



**QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 06 ta' Ottubru, 2020

Rikors Guramentat Nru: 13/2019 AF

Saviour Grima u martu Josephine Grima

vs

Agricentre Malta Limited (C-53246)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Saviour Grima, li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

L-esponenti flimkien ma' martu Josephine Grima kienu dehru fuq kuntratt nhar it-8 ta' Lulju 2011 fejn kien sar ftehim mas-

socjetà Agricentre Malta Limited li gie sussegwentement redatt f'att pubbliku.

Dan l-istess ftehim jinvolti hames partijiet u cioè mill-ewwel parti s-socjetà konvenuta Agricentre Malta Limited, it-tieni parti l-esponenti Saviour Grima u martu Josephine Grima, it-tielet parti, binthom Dorian Grima, s-socjetà Frisky Poultry Farm Company Limited u l-hames parti l-garanti Godfrey Formosa.

Dan l-istess ftehim fost affarijiet ohra jaghmel referenza ghal art li fuqha ghandhom titolu ta' cens temporanju it-tieni u r-raba' parti.

Fuq din l-istess art, l-esponenti Saviour u Josephine Grima jgawdu minn okkupazzjoni ta' garaxx u skont dan l-istess ftehim gie stipulat permezz tal-klawsola numru tlieta tal-istess ftehim:

"The Second Party and First Party are cognisant of the fact that the Second Party presently occupies a garage on the property held under the title of temporary emphytheusis. The First Party shall have the right to replace such a garage by a two to four car garage which in size shall be approximately the size of the existing garage in the vicinities of Mellieha in full ownership to the Second Party, who shall be expected to move out of the garage presently occupied and to said acquired garage within a month from the deed of transfer. The choice of the garage is within the sole discretion of the First Party, provided that said garage shall not be in full basement but can be in semi-basement level."

Prezentement gara li filwaqt li in eżekuzzjoni tal-istess ftehim l-ewwel parti u cioè s-socjetà konvenuta Agricentre Malta Limited eżercitat id-dritt naxxenti minn din il-klawsola bil-konsegwenza li hadet hi l-okkupazzjoni tal-garaxx in kwistjoni, hi baqghet inadempjenti fir-rigward tal-obligazzjoni taghha u cioè ghadha sal-lum il-gurnata ma pprovdietx proprjetà ohra hekk kif stipulata fi zmien xahar u dan minkejja t-trepass ta' diversi xhur.

Din l-adempjenza timmaterjalizza ruhha fi ksur lampanti tal-obbligi assunti mis-socjetà konvenuta u vjolazzjoni cara tat-termini miftiehma bejn il-partijiet bi pregudizzju serju a detriment tar-rikorrenti.

Mhux hekk biss, izda r-rikorrenti qeghdin jigu kontinwament imcahnda mid-drittijiet taghhom ta' proprjetà, liema pregudizzju qiegħed ikollu jimmaterjalizza f'dannu għall-esponenti.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-inadempjenza tas-socjetà konvenuta illi taderixxi mal-obbligi assunti minnha hekk kif spjegat u cioè illi tonqos milli tipprovdi proprjetà alternattiva tikkonsisti fi vjolazzjoni tal-istess obbligi.
2. Tobbliga għaldaqstant lis-socjetà konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tirritorna lura l-garaxx in kwistjoni lill-konvenuti jew altrimenti tforni lill-esponenti bi proprjetà kif spjegat tal-istess ekwivalenza.
3. Tillikwida danni a favur l-esponenti u dan anki permezz ta' periti nominandi għad-danni minnhom sofferti bil-pregudizzju li giet kkawzat lilhom rizultat tal-inadempjenza kuntrattwali tas-socjetà konvenuta.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tas-socjetà konvenuta għas-subizzjoni.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta guramentata ta' Agricentre Limited li permezz tagħha gie except illi:

Preliminarjament il-karenza ta' interess guridiku tal-atturi stante illi l-Att Finali ta' Trasferiment ta' cens temporanju bejn il-partijiet (li konvenjentament ma giex anness mill-atturi; izda qed jigi anness bhala Dok. 1 mill-intimati) ma jinkludix l-obbligu citat mill-atturi fl-iskrittura (ukoll mhux anness). Aghar minn hekk fir-raba' parti tal-att finali ta' trasferiment (anness

Dok. 1) L-atturi rrinunzjaw ghal kull jedd li jista' jkollhom fuq l-art bl-aktar mod assolut. Ghalhekk illum l-atturi ma jistghux jivvantaw dritt fuq l-art u ma ghandhom EBDA interess guridiku li jippromowovu din il-kawza.

Preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-nullità ta' talbiet attrici stante kumulo ta' azzjonijiet kunfliggenti: l-attur ma jistax jitlob ir-ritorn tal-oggett (li hija effettivament hija talba ghar-rexxissjoni tal-ftehim), it-twettiq tal-kuntratt u magghom id-danni minhabba l-inadempjenza kuntrattwali.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost sehhet novazzjoni bejn il-partijiet meta l-partijiet ffirmaw l-att finali ta' trasferiment tac-cens temporanju. Dan hu l-ftehim li jirregola lill-partijiet fuq l-art in kwistjoni. Mhux biss il-kundizzjoni li kienet imnizzla fil-promessa ma gietx espressament inkluza fl-atti finali izda fir-raba' parti tal-att finali hemm renunzja espressa inekwivoka ghal kull dritt jew pretensjoni li l-atturi seta' kellhom fuq l-art in kwistjoni.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talba ghat-twettiq tal-obbligazzjoni kif rakkjuza fl-ewwel zewg talbiet, kif ukoll it-tielet talba ghall-hlas ta' danni kemm-il darba din it-talba hija msejsa fuq inadempjent kuntrattwali hi preskritta bi hames snin ai termini tal-artikolu 2156(f) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba t-tielet talba ghad-danni hi msejsa fuq danni akkwiljani, din hija preskritta ai termini ta' artikolu 2153 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba jirrizulta illi din il-kawza hija wahda ta' rexxissjoni (dan ghaliex l-attur qed jippretendi r-radd lura tal-garaxx), l-azzjoni hija preskritta bi hames snin ai termini tal-artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost din il-kawza giet ibbazata fuq dikjarazzjonijiet qarrieqa u foloz.

L-intimati ma ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-kawza.

Bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-affidavit u d-dokumenti mressqa.

Semghet lid-difensuri jittrattaw il-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza l-konjugi rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lis-socjetà intimata tonora obbligu minnha assunt permezz ta' ftehim datat 8 ta' Lulju 2011. Is-socjetà intimata tilqa' ghall-kawza preliminarjament billi tikkontendi li r-rikorrenti ma jgawdux interess guridiku biex iressqu t-talba taghhom.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi fit-8 ta' Lulju 2011 il-partijiet ftehm *inter alia* li s-socjetà Agricentre kellha tittrasferixxi lill-konjugi Grima garage fl-inhawi tal-Mellieha biex jirrimpjazza garage li huma kienu jokkupaw fl-assjem tal-proprjetà inkluza fl-istess ftehim.

Jirrizulta illi fil-5 ta' Awwissu 2011, il-partijiet odjerni, flimkien ma' Bank of Valletta, d-Dipartiment tal-Artijiet u s-socjetà Frisky Poultry Farm Company Limited dehru fuq kuntratt pubbliku dwar l-istess proprjetajiet li ma ghamel ebda referenza ghall-ftehim precedenti u li fih il-konjugi Grima u s-socjetà Frisky Poultry Farm ddikjaraw illi:

"..... they vaunt no right, interest or pretension whatsoever upon the Land and/or the improvements erected thereon which are being transferred by the Vendor to the Purchaser by virtue of the first part of this deed; and

hereby renounce in the most absolute, ample, unequivocal and definitive manner in favour of the Purchaser, which accepts, to any and all rights, interest or pretension of whatever nature which they may have or enjoy upon any

and all of the Land and/or upon any and all of the improvements effected thereto."

Huwa f'dan il-kuntest li s-socjetà intimata ssostni l-karenza ta' interess guridiku tal-konjugi Grima.

L-insenjament ta' dawn il-Qrati fil-kuntest huwa estensivament riprodott fis-sentenza Tabone vs Demajo (3 ta' Novembru 2004) fejn il-Qorti tal-Appell ikkwotat estensivament mis-sentenza Borg vs Caruana (3 ta' Dicembru 1984):

"In tema legali jinsab stabbilit fid-dritt gudizzjarju civili li l-interess hu l-mizura ta' l-azzjoni (Vol. XXXVII P II p 608) u r-rekwizit ta' l-interess hu ndispensabbli ghall-proponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sede ta' gurisdizzjoni kontenzjuza (Vol. XXVII P I p 507). L-interess hu l-bazi ta' l-azzjoni (Vol. XXIX P I p 891); u ma jistax ikun hemm azzjoni jekk ma jkunx hemm interess (Vol. XXX P I p 317). L-attur fil-gudizzju jrid ikollu nteress jistitwixxi l-azzjoni u jottjeni l-akkoljiment taghha. Jekk l-azzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultament vantaggju jew utili ghal min jipproponiha, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta. U l-interess irid ikun ga twieled u jrid ikun attwali, biex jiggustifika l-azzjoni (Vol. XXXIII P 1 p 108); Vol. XXXVII P I p 57; Vol. XXXVII P II p 608). Biex wiehed jipproponi domanda f'gudizzju, kif ukoll biex imantniha, hemm bzonn illi jkollu nteress fiha, jigifieri hemm bzonn illi d-domanda ggiblu rizultat utili; liema nteress irid ikun legittimu u konkret (Vol. XXVIII P II p 317)."

Fid-dawl ta' dan l-insenjament il-Qorti tqis li r-rikorrenti ghandhom effettivament dak id-dritt li trid il-ligi biex iressqu l-azzjoni. Ir-rizultat li huma qed jippretendu huwa vantaggju ghalihom fis-sens promoss mill-gurisprudenza, utili, legittimu u konkret.

Il-Qorti qieset il-fattispecie tal-kaz odjern u ssib illi l-argumenti kollha tas-socjetà intimata fir-rigward ta' din l-eccezzjoni taghha ma jstghux jintlaqghu. Is-socjetà intimata issostni illi l-ftehim originali, cioè dak datat 8 ta' Lulju 2011 ma baqax jghodd meta sar il-kuntratt pubbliku tal-5 ta' Awwissu 2011.

Isostnu, anzi li qatt ma kien validu ghaliex bhala konvenju baqa' ma gie qatt regolarment registrat.

Fil-fehma ta' din il-Qorti il-validità o meno tal-ftehim tat-8 ta' Lulju 2011, u d-dikjarazzjonijiet ta' cessjoni inkluzi fil-kuntratt sussegwenti jimmeritaw valutazzjoni dettaljata fil-mertu u ma jistghux jigu determinati f'dan l-istadju bikri tal-proceduri.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta' intimata u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jibqghu rizervati ghall-gudizzju finali.

IMHALLEF

DEP/REG