



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

Illum 27 ta' Mejju, 2024

Rikors Guramentat Nru: 13/2019 AF

Saviour Grima u martu Josephine Grima

VS

Agricentre Malta Ltd (C-53246)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors maħluf tar-rikorrenti Saviour Grima u martu Josephine 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, is-socjetà Frisky Poultry Farm Company Limited u l-hames parti l-garanti Godfrey Formosa.

Dan l-istess ftehim fost affarijiet ohra jagħmel referenza għal art li fuqha għandhom 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 skond dan l-istess ftehim gie stipolat 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-obbligazzjoni tagħha u cioè ghadha sal-lum il-gurnata ma pprovdietx proprjetà oħra 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 tagħhom ta' proprjetà, liema pregudizzju qieghed 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 tipprovdì 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 altriment 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 ikkawzat lilhom rizultat tal-inadempjenza kuntrattwali tas-socjetà konvenuta.

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

Rat ir-risposta maħlufa tas-socjetà intimata Agricentre Malta Limited, li permezz tagħha eċċepiet 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 jippromwovu 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 maghhom id-danni minhabba l-inadempjenza kuntrattwali.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost sehhet novazzjoni bejn il-partijiet meta l-partijiet iffirmaw 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 inkluzo fl-att 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 inadempjament kuntrattwali hi preskritta bi hames snin ai termini ta' 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 ta' artikolu 1224 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

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

Minghajr pregudizzju ghas-suespost il-premessi u t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

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

Bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza *in parte* tas-6 t'Ottubru 2020 permezz ta' liema din il-Qorti caħdet l-ewwel eccezzjoni u ddikjarat li r-rikorrenti għandhom l-interess ġuridiku li trid il-ligi sabiex isegwu din il-kawza.

Semgħet ix-xhieda.

Semgħet it-trattazzjoni finali.

Rat li l-kawza tħalliet għas-sentenza dwar il-bqija tat-talbiet u l-eccezzjonijiet li ma ġewx trattati u deciżi bis-sentenza tas-6 t'Ottubru 2020.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lis-soċjetà intimata tonora l-obbligu minnha assunt permezz tal-ftehim tat-8 ta' Lulju 2011.

Is-soċjetà intimata laqgħet għall-kawza billi eċċepiet in-nullità tat-talbiet tar-rikorrenti stante illi s-sistema ġuridika ta' Malta ma tippermettix il-kumulu tal-azzjonijiet. Ġie eċċepit ukoll illi minnufih malli ġie ffirmat il-kuntratt tal-5 t'Awwissu 2011 seħħet novazzjoni oltre għall-fatt li fuq l-istess att ir-rikorrenti rrinunzjaw espressament għal kull dritt li seta' qatt kellhom fuq

il-proprjetà. In oltre, giet eċċepita wkoll il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikoli 2156(f), 2153 u 1224 tal-Kapitolu 16. Għal dak illi huwa l-mertu, l-intimata eċċepiet illi l-kawża hija mibnija fuq dikjarazzjonijiet qarrieqa u foloz u li in ogni każ it-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Mill-provi in atti jirriżulta illi:

1. B'kuntratt tat-13 ta' Ġunju 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli, ir-rikorrenti akkwistaw taħt titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 50 sena dekorribbli mit-13 ta' Ġunju 1995, biċċa art fil-limiti tal-Mellieħa sabiex tintuża bħala razzett tat-tigieġ. Il-konċessjoni kienet soġġetta għall-ħlas ta' ċens annwu ta' Lm1100 revedibbli kull ħames snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni.
2. B'kuntratt tad-19 ta' Jannar 1999 fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon ir-rikorrenti ttrasferew l-utili dominju temporanju għaž-żmien rimanenti, favur Frisky Poultry Farm Company Limited.
3. B'sentenza tas-26 ta' Jannar 2009 fl-ismijiet Direttur tal-Artijiet vs Saviour u Josette Grima (Ċit. Nru. 867/07 GV), din il-Qorti kif dak inhar presduta itterminat il-konċessjoni enfitewtika tat-3 ta' Lulju 1995 u ordnat id-devoluzzjoni tal-art konċessa bil-benefikati relattivi favur ir-rikorrenti, dan wara li mit-13 ta' Ġunju 1999 sat-12 ta' Ġunju 2008 il-konjuġi Grima naqsu milli jħallsu ċ-ċens dovut fuq l-art. Il-Qorti għalhekk ordnat ukoll illi Grima jiżgumbraw mill-propjertà u jħallsu s-somma ta' Lm11,573.86 dovuti bħala aretrati ta' ċens għall-imsemmi perjodu ta' żmien.
4. B'kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu tal-11 t'Ottubru 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon, is-soċjetà Frisky Poultry Farm Company Limited ikkostitwiet ruħha vera, ċerta u likwida debitriċi tal-Bank of Valletta plc fis-somma ta' Lm168,064.86 oltre l-imgħaxijiet legali. B'rikors tal-14 ta' Lulju 2004 fl-atti tas-Subbasta numru 100/2004 fl-ismijiet Bank of Valletta plc vs Frisky Poultry Farm Company Limited, l-imsemmi bank talab illi in eżekuzzjoni tal-kuntratt tal-11 t'Ottubru 2002 jiġi ordnat il-bejgħ bis-

subbasta tal-utili dominju temporanju fuq l-art fil-Mellieħa bil-għan illi l-Bank jitħallas l-ammont dovut lilu.

5. Fl-20 ta' Novembru 2008, in segwitu għall-bejgħ bis-subbasta, l-utili dominju temporanju mertu ta' din il-kawża ġie aġġudikat u liberat favur il-Bank of Valletta plc.
6. Bi ftehim privat tat-8 ta' Lulju 2011 Saviour u Josephine konjuġi Grima f'isimhom personali kif ukoll f'isem u in rappreżentanza ta' Frisky Poultry Farm Company Limited, u binthom Dorian Grima, dehru sabiex jittrasferixxu favur Agricentre Malta Ltd kif rappreżentata minn Godfrey Formosa, l-ishma tagħhom fi Frisky Poultry Farm Limited inkluż ukoll ir-razzett tat-tigieġ bil-liċenzji relattivi in konsiderazzjoni tas-somma ta' €1,118,000.00. Fuq dan l-art il-konjuġi Grima ddikjaraw li kellhom titolu ta' enfitewsi temporanju fuq porzjon art fil-limiti tal-Mellieħa fuq liema art inbnew ir-razzett tat-tigieġ u diversi strutturi oħra. Fuq dan il-ftehim ingħad ukoll li r-rikorrenti odjerni kienu qegħdin jokkupaw, fuq l-istess art, garaxx b'titolu t'enfitewsi temporanja. F'dan ir-rigward ġie maqbul illi Agricentre Malta Limited:

"...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 Mellieħa 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."

7. B'kuntratt tat-3 t'Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Louisa Vella Bardon, il-Bank of Valletta plc u l-Gvern laħqu ftehim ai termini ta' liema, fost l-oħrajn, il-Gvern irrikonoxxa lill-Bank bħala l-enfitewta l-ġdid, il-Bank ħallas lill-Gvern l-arretrati kollha ta' ċens, u l-Gvern ikkonċeda lill-Bank il-jedd illi dan iċċedi l-utili dominju temporanju favur terzi.

8. B'kuntratt tal-5 t'Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella, il-Bank of Valletta plc biegh u trasferixxa l-utili dominju temporanju għall-bqija taż-żmien rimanenti favur Agricentre Malta Limited versu hlas tas-somma ta' €460,000 u bil-garanzija tal-paċifiku pussess. Fuq l-istess att dehru wkoll il-konjuġi Grima f'isimhom proprio u f'isem Frisky Poultry Farm Company. F'dan ir-rigward ingħad hekk:

"Moreover by virtue of the fourth and final part of this deed, for the avoidance of doubt and for any and all intents and purposes of law, Saviour Grima 'proprio' and his wife Josephine sive Josette Grima 'proprio' and the company Frisky Poultry Company Limited, jointly and severally between themselves:-

(a) hereby declare and confirm that 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

(b) 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.

Il-kwistjoni odjerna tittratta l-inadempjenza kontrattwali da parti tas-soċjetà intimata li għad li ntrabtet li tipprovdi lir-rikorrenti b'garaxx alternattiv fi żmien xahar mill-att ta' trasferiment, din baqgħet m'ottemperatx ruħha ma' dak l-obbligu. Intant, Agricentre bieghet kollox lil Jean Paul Busuttil li meta xehed f'dawn il-proċeduri qal li hu ma jaf xejn dwar il-ftehim privat milħuq bejn Agricentre Malta Limited u r-rikorrenti.

Fl-ambitu tat-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata, il-Qorti triq qabel xejn tidentifika n-natura tal-kawża tar-rikorrenti. Is-soċjetà intimata eċċepiet illi dik tal-lum hija azzjoni mista fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu r-rexissjoni tal-ftehim privat, it-twettiq tal-obbligazzjoni kuntrattwali kif ukoll ħlas ta' danni allegatament imgarrba mir-rikorrenti.

Il-premessi u t-talbiet jirreferu esklussivament għall-ftehim privat mil-ħqu fit-8 ta' Lulju 2011 bejn il-partijiet f'din il-kawża ai termini ta' liema ftehim is-soċjetà konvenuta obligat ruħha li tipprovdi lir-rikorrenti bi proprjetà ossia garaxx alternattiv biex dawn jiżgombraw mill-garaxx li kienu qegħdin jokkuaw fuq l-art soġgetta għall-utili dominju temporanju.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-kwistjoni ċentrali hija dwar kemm għandhom jedd ir-rikorrenti jmessu bil-kawża tal-lum tenut kont tal-fatt illi b'sentenza tas-26 ta' Jannar 2009 ir-rikorrenti ġew żgumbrati mill-proprjetà wara li l-Qorti ordnat ir-rexissjoni tal-konċessjoni enfitewtika stante morożita da parti tal-istess rikorrenti f'annati ta' ċens. La darba ġa fis-sena 2009 il-Qorti ordnat ir-rexissjoni tal-konċessjoni u żgumbrat lir-rikorrenti mill-fond, kif qatt setgħu ir-rikorrenti jidhlu fi ftehim privat mal-intimata sabiex iċedu favur tagħha ċ-ċens temporanju u l-benefikati li kienu għamlu fuq l-art senjatament diversi binjiet u razzett tat-tigieġ.

Huwa prinċipju stabbilit illi ftehim li jkun kif trid il-liġi kemm fis-sustanza kif ukoll fil-forma jsir liġi bejn il-partijiet. Fil-każ tal-lum il-kwistjoni mhijiex dwar jekk il-ftehim privat sarx fil-forma li trid il-liġi. Il-kwistjoni hija proprju dik illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jidhlu fi ftehim dwar art li ma kellhom ebda titolu fuqha. Tant ma kellhomx titolu li saħansitra l-proprjetà *de quo* ġiet soġgetta għall-bejgħ bil-liċitazzjoni u in segwitu għall-proċeduri relattivi ġiet liberata favur il-Bank of Valletta *animo compensadi* għal dejn li r-rikorrenti kellhom mal-istess Bank li *a sua volta* ħallas id-dejn tar-rikorrenti mal-Awtorità tal-Artijiet. In oltre, għad illi r-rikorrenti dehru fuq l-art tat-trasferiment tal-utili dominju temporanju mill-Bank għal għand is-soċjetà intimata, ir-rikorrenti dehru biss *for the avoidance of doubt* u sabiex jiġi riaffermat u konfermat li huma ma jgawdu ebda drittijiet fuq dik l-art u l-benefikati li saru fuqha, u sabiex iddikjaraw ukoll illi

kienu qegħdin *renounce in the most absolute, ample, unequivocal and definitive manner* għal kull dritt jew pretensjoni li seta' qatt kellhom fuq dik l-art.

Minn dan isegwi illi ġa la darba r-rikorrenti kienu tilfu l-art bil-benefikati u saħansitra ġew żgumbrati minnha, ma setgħu qatt jidhru fuq il-ftehim privat biex jippromettu t-trasferiment tagħha. Bl-istess mod, la darba ġew żgumbrati mill-proprjetà r-rikorrenti ma kellhom ebda jedd li jitolbu li jingħataw proprjetà alternattiva.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qegħda tqis il-ftehim privat bħala li ma għandu ebda siwi. Konsegwentement ir-rikorrenti m'għandhom ebda pretensjoni x'jivvantaw fil-konfront tas-soċjetà intimata li allura lanqas m'għanda obbligi x'tesegwixxi fil-konfront tar-rikorrenti.

Stabbilit illi r-rikorrenti lanqas biss għandhom jedd t'azzjoni, ma hemmx lok għall-Qorti li tinoltra fil-mertu tal-eċċezzjonijiet imqanqla mis-soċjetà intimata.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi waqt li tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet sollevati mis-soċjetà intimata, tiċhad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż jithallsu kollha mir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG