MALTA

# QORTI CIVILI
# PRIM' AWLA

**ONOR. IMHALLEF**
**JOSEPH ZAMMIT MC KEON**

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2010

Citazzjoni Numru. 456/2006

**Rosario sive' Louis Carabott u martu Sebastiana li ghandhom karti ta' identita' rispettivament numri 880554M u 154865M**

**-vs-**

**Paul (805335M), Annie (781632M) xebba, Saviour (800045M), Alfred (413042M), Anthony (667344M) u Louis (684147M) ahwa Xuereb, ulied il-mejtin Emanuel u Margaret nee' Xuereb, u Joseph (531161M), Raymond (484862M), Stephen (493163M), Ignatius (77266M), Miriam (45765M) mart Joseph Demanuele, Margaret (161767M) mart Raymond Mifsud, u Loranne (376382M) xebba, ilkoll ahwa Xuereb ulied il-mejjet Joseph Xuereb u Annie nee' Cassar**

**Il-Qorti :**

**Rat** ir-rikors mahluf presentat mill-atturi fit-<u>22 ta’ Mejju 2006</u> li <u>testwalment</u> jaqra hekk-

*1. Illi permezz ta’ kuntratt pubblikat min-Nutar Dr. Carmelo Lia LL.D. fis-16 ta’ Dicembru 1992 (DOK A1) l-atturi akkwistaw l-utile dominium temporanju tal-fond urban numri disgha (9) u hdax (11) gia’ numru 4 (4) Triq l-Inkurunazzjoni gia’ Triq il-Knisja, Zabbar, ghaz-zmien li kien fadal minn wiehed u ghoxrin sena li bdew mill-erbgha u ghoxrin ta’ Mejju elf disa’ mija hamsa u tmenin (24/05/1985) ;*

*2. Illi fuq l-istess att kien deher ukoll Emanuel Xuereb, illum mejjet, allura pensjonant, li kellu karta ta’ l-identita’ numru 516609M, u li kien il-padrun dirett tal-fond fuq indikat, u permezz ta’ l-istess att, l-istess Emanuel Xuereb u Rosario Carabott kienu rrikonoxxew lil xulxin bhala padrun dirett u enfitweta rispettivament u kien baqa’ stabbilit bejn l-istess Xuereb u Carabott li l-kondizzjonijiet kollha fl-att originali tal-koncessjoni enfitewtika jibqghu shah u validi u bla ebda tnaqqis bejn l-istess Emanuel Xuereb u Rosario sive’ Louis Carabott ;*

*3. Illi skond il-klawsola numru hamsa (5) tal-koncessjoni enfitewtika originali fuq indikata, maghmula b’att tas-sitta u ghoxrin ta’ Lulju 1985 (26/07/1985) pubblikat mill-istess Nutar Dottor Carmelo Lia LL.D. (DOK A2) kien gie miftiehem illi, wara li jghaddu l-wiehed u ghoxrin sena, l-enfitewta jkollu dritt ta’ proroga ghall-istess zmien versu c-cens li jigi determinat fuq l-indici tal-gholi tal-hajja minn espert ;*

*4. Illi l-imsemmi padrun dirett Emanuele Xuereb miet fis-17 ta’ Gunju 2002 u l-werrieta tieghu huma l-konvenuti fuq indikati ;*

*5. Illi l-atturi jridu li jipprevalixxu ruhhom mid-dritt moghti lilhom fil-klawsola numru hamsa (5) fuq indikata ta’ l-att originali ta’ l-enfitewsi u cioe’ li jipprorogaw l-enfitewsi skond l-istess klawsola u ghal dan il-ghan huma interpellaw lill-konvenuti permezz ta’ ittra ufficjali sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att relattiv ;*

*6. Illi l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jersqu ghal tali pubblikazzjoni.*

*Ghaldaqstant l-atturi jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha :*

*1. Tiddikjara lill-istess konvenuti inadempjenti skond it-termini ta' l-imsemmijin kuntratti ;*

*2. Tordna lill-istess konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat lilhom minn din l-istess Qorti, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' proroga ta' l-enfitewsi temporanja tal-fond urban numri disgha (9) u hdax (11) gia numru erbgha (4) Triq l-Inkurunazzjoni gia Triq il-Knisja, Zabbar, skond it-termini ta' l-att originali tas-sitta u ghoxrin ta' Lulju 1985 u ta' l-att sussegwenti tas-16 ta' Dicembru 1992 fuq indikati ;*

*3. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex, fin-nuqqas li l-konvenuti jersqu ghal tali pubblikazzjoni, jippubblika l-imsemmi kuntratt fil-post, data u hin li jigu ffissati minn din l-istess Qorti u tahtar kuraturi deputati sabiex jirrappresentaw lill-isess konvenuti, jew min minnhom jibqa' inadempjenti, fl-istess pubblikazzjoni.*

*Bl-ispejjez, inkluzi Lm 68 ta' l-ittra ufficjali tad-9 ta' Mejju 2006, kontra l-konvenuti li minn issa jinsabu ngunti ghas-subizzjoni.*

**Rat** il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi, flimkien mad-dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

**Rat** ir-risposta mahlufa tal-konvenuti kollha presentata fl-14 ta' Gunju 2006 li testwalment taqra hekk :

*1. Illi fl-ewwel lok jehtieg illi ssir il-prova skond il-ligi ta' l-awtenticita' tal-kuntratti esebiti.*

*2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju jigi eccepit illi d-dritt ta' proroga ta' koncessjoni enfitewtika jekwivali ghal weghda dwar enfitewsi maghmula wara l-1 ta' Lulju 1976*

*u kwindi soggetta ghall-artikoli 1357, 1359 u 1360 tal-Kap.16 u dan ai termini ta' l-artikolu 1514 ta' l-istess, u ghaldaqstant ma jikkostitwix dritt reali izda personali u bhala tali mhux inkluz fost id-drittijiet u l-obbligi gejjin mill-att ta' koncessjoni enfitewtika tas-26 ta' Lulju 1985 ; jigi ghalhekk eccepit illi bhala drittijiet ta' natura personali, dawn ma ghaddewx fil-persuna ta' l-attur Rosario Carabott bil-fatt li akkwista u gie rikonoxxut li akkwista l-imsemmija drittijiet enfitewtici ;*

*3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit jigi eccepit ulterjorment illi dritt ta' proroga ta' koncessjoni enfitewtika kif allegat jikkostitwixxi promessa ta' trasferiment ta' jeddijiet immobbli u kwindi "konvenju" ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull propjeta' immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha" ai termini tal-artikolu 3(6) ta' l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, li kwindi "ma jkunx validu jekk avviz tieghu ma jkunx inghata lill-Kummissarju [tat-Taxxi Interni] fi zmien u f'dak il-mod, u li jkun fih dawk il-partikolarijiet, li jistghu jigu stabbiliti" u li gew fil-fatt stabbiliti permezz ta' l-artikolu 10 tal-Ligi Sussidjarja 364.06 (introdotta permezz tal-AA.LL.7/04 u emendat permezz ta' l-A.L. 112/04, 348/04 u 352/04) ; jigi eccepit ghaldaqstant illi kull dritt ta' proroga li gie stabbilit permezz tal-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1985 tilef fi kwalunkwe kaz il-validita' tieghu in vista tal-fatt illi sal-31 ta' Ottubru 2004 (vide art.10(5) L.S. 364.06) il-weghda in kwistjoni ma gietx notifikata lill-Kummissarju tat-Taxxi Nterni flimkien mal-formola preskritta u l-hlas ta' 1% tat-Taxxa fuq id-Dokumenti u Trasferimenti dovuti fuq l-att finali ;*

*4. Illi ukoll minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talba attrici hija nulla in kwantu ma gietx akkumpanjata b'talba ghad-determinazzjoni tar-rata l-gdida ta' cens fuq l-indici ta' l-gholi tal-hajja, liema talba kellha ssir ad validitatem billi koncessjoni enfitewtika hija nulla jekk ma jkunx versu cens determinat ai termini ta' l-artikolu 1494 Kap.16 u liema talba kellha ssir ai termini ta' l-Att dwar l-Arbitragg Kap.387 in vista tal-kontenut tal-paragrafu 5 fuq imsemmi.*

**Rat** il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

**Rat** id-dokumenti kollha l-ohra esebiti mill-partijiet waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

**Qieset** bir-reqqa l-provi li ressqu l-partijiet.

**Gharblet** in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

**Rat** id-digriet taghha tal-24 ta' Novembru 2009 fejn din il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-udjenza tal-lum.

**Ikkunsidrat –**

Il-koncessjoni enfitewtika tal-fond de quo saret bis-sahha ta' kuntratt tas-**<u>26 ta' Lulju 1985</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia (DOK A2 - fol 7). Il-koncessjoni dahlet fis-sehh fl-**<u>24 ta' Mejju 1985</u>** ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena. Ghalhekk ghalqet fl-**<u>24 ta' Mejju 2006</u>**.

Ghall-kuntratt de quo, dehru Emanuel Xuereb (direttarju u awtur tal-konvenuti) Michael Pisani (censwalist precedenti) u Annunziato Magrin (censwalista l-gdid).

Fost pattijiet u kondizzjonijiet ohra, kien hemm **<u>il-klawsola 5</u>** (fol 9) li taqra hekk :

***<u>Wara li jghaddu l-wiehed u ghoxrin sena l-enfitewta jkollu dritt ta' proroga ghall-istess zmien versu c-cens li jigi determinat fuq l-indici tal-gholi tal-hajja minn espert</u>.***

Fis-**<u>16 ta' Dicembru 1992</u>** (DOK A1 – fol 4 u DOK RC1 – fol 48) sar kuntratt iehor ukoll fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia li bis-sahha tieghu Annunziato Magrin ceda lill-atturi l-utile dominju temporanju tal-fond de quo ghaz-zmien li kien fadal mill-21 sena li kienu bdew fl-24 ta' Mejju 1985. <u>Fuq l-att deher ukoll id-direttarju Emanuel Xuereb</u>. Hemm kien patwit li c-cessjoni kienet qed issir *bid-drittijiet kollha u bl-obbligi kollha li gejjin mill-att ta' koncessjoni enfitewtika pubblikat minni fi-sitta u ghoxrin ta' Lulju elf disa' mija hamsa u tmenin (1985) liema*

*kondizzjonijiet gew moqrija u mfissra lil kull min hu presenti li jiddikjaraw li fehemuhom.*

**Ikkunsidrat -**

**In kwantu ghall-provi** –

In-Nutar Dottor Carmelo Lia kkonferma bil-gurament l-awtenticita' taz-zewg kuntratti esebiti mill-atturi bhala DOK A1 u A2 (fol 20). **Ghalhekk l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut hija respinta**.

Ivan Portelli mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni (fol 37 sa 41) xehed li kien hareg Avviz Legali fejn inghata cans sal-31 ta' Ottubru 2004 sabiex jigu registrati konvenji (fejn kien hemm *option to buy* jew *option to sell*). Hemm registrati *ukoll* konvenji fejn jittratta cnus. Bhala fatt, ix-xhud ma wegibx ghall-kwesit post bl-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

L-attur (fol 42 sa 45) xehed li qabel ghalaq il-kuntratt tac-cens temporanju huwa ma ghamel l-ebda registrazzjoni mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni tad-dritt li qed jivvanta f'din il-kawza u li twieled fil-kuntratt in kwistjoni. Lanqas ma saret procedura ta' arbitragg. Wasal ghall-ammont tac-cens li sar doppju skond ricerka li ghamel hu pero' mhux bi ftehim mal-konvenuti. Dawn ma accettawx u l-flus gew depositati l-Qorti.

Kien esebit DOK RC2 a fol 50 tal-process li hija kopja legali ta' ittra ufficjali tad-**9 ta' Mejju 2006** prezentata mill-atturi fejn interpellaw lill-konvenuti sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-proroga.

**Ikkunsidrat -**

*Anke* tenut kont tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti, il-kwesiti li jridu jigu determinati huma dawn –

1) Jekk id-dritt ghal proroga nserit fil-kuntratt originali tac-cens kienx dritt personali inkella dritt reali. Ghaliex, jekk kien dritt personali (kif qed isostnu l-konvenuti) dak

id-dritt intemm mal-mewt tad-direttarju, u konsegwentement ma jistax jigi estiz ghall-eredi tieghu.

2) Jekk id-dritt innifsu kif inserit fil-klawsola in kwistjoni kienx opzjoni inkella konvenju.

3) Skond il-konvenuti, id-dritt tal-proroga huwa konvenju ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. Ladarba ma rrizultax li kien registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u lanqas thallset it-taxxa skond il-ligi, l-atturi ma jistghux jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jallegaw li ghandhom.

4) Fi kwalunkwe kaz, skond il-konvenuti, ir-rata tac-cens fil-kuntratt il-gdid baqa' mhux determinat. Kellu ghalhekk isir arbitragg li baqa' ma sarx. Ghalhekk kuntratt ma jistax isir.

**Ikkunsidrat -**

Skond l-**<u>Art.310 tal-Kap.16</u>** – *Huma mmobbli minhabba l-haga li ghandhom x'jaqsmu maghha ….*
*(a) id-dirett dominju inkella l-jedd tal-padrun dirett fuq il-fond moghti b'cens, u l-utile dominju inkella l-jedd tac-censwalist fuq l-istess fond.*

**<u>Torrente</u>** fil-***<u>Manuale di Diritto Privato</u>*** (Tnax-il Edizzjoni, pag.70) ighid hekk -

*" ... mentre e' sufficiente l'esercizio del diritto reale per la realizzazione del <u>interesse tutelato</u>* (sottolinear ta' din il-Qorti) *e' invece necessaria la cooperazione di un altro soggetto (di solito il debitore) perche' si verifichi la realizzazione spontanea dell'interesse del creditore per la distinzione tra esercizio e realizzazione del diritto soggettivo ...*
*......*
*L'esercizio del diritto soggettivo deve essere distinto dalla sua realizzazione che consiste nell'attuazione, nella soddisfazione dell'interesse privato, sebbene spesso i due fenomeni possono coincidere, il propietario che raccoglie i frutti del bene, esercita a tempo stesso il potere di godimento sul bene, e realizza, soddisfa il suo interesse ;*

*il creditore, richiedendo al debitore la prestazione che gli e' dovuta, esercita il suo diritto, ma il suo interesse non e' soddisfatto se non quando il debitore adempie."*

Fid-dritt l-azzjonijiet civili b'mod generali jiddistingwu ruhhom f'azzjonijiet personali u azzjoniet reali.

Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza **"Farrugia vs Farrugia"** tal-4 ta' Ottubru 1955 – Vol. XXXIX.II.730) –

*L-azzjoni personali hi dik li tigi ezercitata kontra l-individwu personalment li jkun obbligat li jaghti, jaghmel jew ma jaghmilx haga, sabiex jigi kkundannat jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu ; u f'dina l-ispeci ta' azzjoni l-oggett taghha principali hija l-persuna, mentri l-haga hija l-oggett ulterjuri u sekondarju ; mentri l-azzjoni reali ma titnissilx minn obbligu personali tal-konvenut imma minn dritt li l-attur ikollu fuq il-haga reklamata indipendentement minn kwalunkwe obbligazzjoni personali tal-konvenut b'mod li dina l-azzjoni tigi ghalhekk dejjem ezercitata tkun min tkun il-persuna li tippossjediha.*

Fis-sentenza **"Farrugia noe vs Chappelle et noe"** deciza minn din il-Qorti fil-21 ta' Gunju 1877 (Vol VIII Pg 265) kien inghad li "*dal contratto di enfiteusi nascono due azioni – la personale per pagamento dei canoni e per l'adempimento delle altre obbligazioni nascenti dal contratto ; e la reale o mista per la caducita' in caso di inadempimento".*

Fil-kaz in esami, huwa evidenti li dik in ezami mhix azzjoni ezercitabbli esklussivament kontra l-persuna tad-direttarju originali (kif pretiz mill-konvenuti) ad eskluzjoni tal-konvenuti bhala aventi causa tieghu izda hija azzjonabbli kontra l-konvenuti nnfushom ghaliex timxi mar-*res* mhux mal-*persona*.

**Ghalhekk tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti**.

**Ikkunsidrat -**

Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tal-atturi dwar in-natura tal-azzjoni taghhom.

Din il-Qorti hija tal-fehma li dak li l-atturi qed jazzjonaw f'din il-kawza mhuwiex l-ezekuzzjoni ta' konvenju [kif pretiz mill-konvenuti] izda l-esercizzju ta' dritt ta' ghazla jew ta' opzjoni.

Il-klawsola 5 inserita fil-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1985 taqra hekk :

***<u>Wara li jghaddu l-wiehed u ghoxrin sena l-enfitewta jkollu dritt ta' proroga ghall-istess zmien versu c-cens li jigi determinat fuq l-indici tal-gholi tal-hajja minn espert</u>.***

Abbazi ta' l-provi akkwiziti, irrizulta li l-perijodu originali ta' l-enfitewsi ghalaq fl-24 ta' Mejju 2006. Qabel ghalaq it-terminu, u cioe' fid-9 ta' Mejju 2006, l-atturi pprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenuti (fol 50) sabiex dawn *jersqu ghall-pubblikazzjoni ta' l-att ta' proroga skond l-att originali tal-enfitewsi originali* liema ittra ufficjali jirrizulta li kienet notifikata lill-konvenuti kollha bejn it-12 ta' Mejju 2006 u l-20 ta' Mejju 2006. L-atturi pprezentaw din il-kawza fit-22 ta' Mejju 2006 (u allura qabel ghalqu il-21 sena) propju ghaliex minkejja n-notifika ta' dik l-ittra ufficjali l-konvenuti baqghu nadempjenti.

In-natura tal-jedd tal-ghazla f'obbligazzjoni tixbah il-kundizzjoni potestativa skond l-<u>Art.1053(2) tal-Kap.16</u> li jaqra hekk – *Izda jekk l-obbligazzjoni tkun tiddependi minn fatt illi jkun fis-setgha tad-debitur li jaghmel dak il-fatt jigri, id-debitur huwa obbligat jekk il-fatt jigri.* Ghandha dak ix-xebh propju ghaliex tali obbligazzjoni tiddependi minn grajja li wahda mill-partijiet fil-kuntratt tista' ggieghel li tigri. U dan jirrizulta car mit-test tal-klawsola in kwistjoni fejn l-atturi kellhom l-ghazla wara li jghaddu l-21 sena tal-kuntratt originali li jipproroga cens ghall-istess zmien versu c-cens li jigi determinat fuq l-indici tal-gholi tal-hajja minn espert. A tenur tal-<u>Art.1057 tal-Kap.16</u> il-ligi trid li *kull kondizzjoni tigi esegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehmu li ghandha tigi esegwita.*

Fid-dottrina, jedd ta' ghazla bhal dak tal-kaz taht ezami mhuwiex meqjus bhala weghda ta' ftehim imma bhala ftehim milhuq. Skond **Torrente** fil-**Manuale di Diritto Privato** (9 Ediz.) para.294, pag.481, *l'opzione da` luogo ad una proposta irrevocabile : percio' basta l'accettazione dell'altra perche` il contratto si perfezioni, senza che occorra una nuova manifestazione di consenso della parte vincola alla proposta ... invece nell'opzione l'irrevocabilita` deriva dall'accordo delle parti e quindi da un contratto.* Il-jedd tal-ghazla japplika ghal dik il-parti li tkun tat lill-ohra dik l-ghazla ; fil-kaz tal-lum, id-direttarju jew l-aventi causa tieghu li min-naha taghhom ma jistghu jaghmlu xejn biex iwaqqfu dak id-dritt, dment li l-parti l-ohra (fil-kaz tal-lum, l-atturi) tkun ghadha fiz-zmien li tezercita dak il-jedd, fatt li avvera ruhu f'din il-kawza. Ladarba id-dritt tal-opzjoni kien ezercitat kif miftiehem dak ghandu jwassal ghal ftehim definittiv.

Bil-premess applikat ghall-fatti tal-kaz tal-lum, din il-Qorti tirrileva li l-atturi, ben konxji li d-dritt ta' opzjoni taghhom kellu jwassal ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' enfitewsi sabiex setghu jakkwistaw titolu validu skond il-ligi, hadu azzjoni pronta u tempestiva, rinfaccjati kif kienu bir-riluttanza evidenti tal-konvenuti li joqghodu mat-termini tal-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1985, billi qabel ghalaq ic-cens, ippresentaw att gudizzjarju segwit mill-azzjoni odjerna. Certament dak tal-lum ma kienx kaz fejn l-atturi kemm urew lill-konvenuti l-intenzjoni taghhom bil-fomm jew b'semplici kitba li riedu jwettqu d-dritt tal-ghazla izda hadu azzjoni gudizzjarja biex jikkawtelaw id-dritt taghhom.

Huwa propju fil-kuntest ta' dan kollu li l-pretensjoni tal-konvenuti li l-klawsola in kwistjoni kienet tikkostitwixxi weghda ghall-fini tal-Art. 1357 u tal-Kap.16 u mhux obbligazzjoni shiha hija legalment insostenibbli. Kif allura hija daqstant insostenibbli l-pretensjoni taghhom li ghax l-atturi ma ssodisfawx obbligi ta' natura fiskali, li l-konvenuti jallegaw li l-atturi kellhom, dik l-allegata weghda mhix valida u vinkolanti ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi. U dan propju ghaliex dik il-klawsola mhix weghda ghall-finijiet u effetti tal-Art.1357

Dwar l-intenzjoni tal-partijiet, fil-kaz tal-lum din il-Qorti ma tistax tistharreg aktar milli l-provi akkwisiti jippermettu, izda huwa evidenti mill-assjem taghhom, specjalment mid-dokumenti esebiti, mill-fatt li l-konvenuti ghazlu li ma jressqux provi ghajr ir-risposta mahlufa, kif ukoll li ma jirrizultax mill-atti tal-kawza li qatt wiegbu b'att gudizzjarju ghall-ittra ufficjali tal-atturi tad-9 ta' Mejju 2006, li x-xejra li hadu dawn il-provi hija li l-konvenuti assolutament ma riedux jaccettaw li l-klawsola in kwistjoni kienet torbothom b'xi mod li jaghtu l-fond de quo mill-gdid b'cens lill-atturi ghal zmien iehor ta' wiehed u ghoxrin sena.

Ladarba l-klawsola in kwistjoni mhix konvenju, l-atturi ma kellhom l-ebda obbligu li jaghmlu registrazzjoni jew hlasijiet ta' taxxa akkont skond il-ligijiet fiskali citati mill-konvenuti u kwindi l-obbligazzjoni naxxenti minn dik il-klawsola ghadha veljanti anke tenut kont li l-atturi agixxew fil-pront sabiex jenforzawha rinfaccjati kif kienu bir-rifjut tal-konvenuti. L-Art.3(6) tal-Kap.364 **espressament** jittratta dwar ***konvenju*** *ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' kull propjeta' immobbli jew ta' kull dritt reali fuqha ...* L-Art.10 jittratta dwar l-avviz li jinghata minn min qed jittrasferixxi u min qed jircievi fuq ***konvenju*** ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' propjeta' mmobbli. Abbazi tal-Art.10(5) tar-Regoli dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (L.S. 364.06) *il-Kummissarju ghandu jkun avzat b'dawk **il-konvenji** kollha ta' bejgh jew ta' trasferiment ta' mmobbli jew ta' dritt reali fuqha li jkunu saru fil-31 ta' Dicembru 2003 jew qabel sal-31 ta' Ottubru 2004.* **Dawn id-disposizzjonijiet ma japplikawx ghall-fattispece tal-kaz tal-lum**.

**Ghalhekk tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti**.

**Ikkunsidrat –**

Mhux ghal kollox car ghala r-rata l-gdida tac-cens ghall-fini tal-kuntratt il-gdid tac-cens ma gietx stabbilita skond il-kuntratt tas-26 ta' Lulju 1985. Il-probabilita' hi li ladarba l-konvenuti pregudizzjalment ma kienux disponibbli jiftehmu dwar ir-rata l-gdida, dik l-istess rata fir-realta' baqghet

mhux determinata. Dan kollu pero’ ma jfissirx minhabba f’hekk il-kuntratt ma jistax isir ghaliex, kif jallegaw il-konvenuti, kien messu sar arbitragg.

Il-Kap.387 tal-Ligijiet ta’ Malta jittratta kemm dwar arbitraggi volontarji u kif ukoll dawk mandatorji. Il-materja in esami ma tistax tkun mertu ta’ arbitragg mandatorju ladarba mhix materja li tinkwadra ruhha fir-Raba’ Skeda tal-Kap.387 skond l-Art.15 tal-istess Att. Lanqas ma tista’ tkun indirizzata lejn arbitragg volontarju stante li l-partijiet ma ftehmux espressament li fil-kaz ta’ disputa bejniethom il-kwistjoni kellha tkun deciza b’arbitragg.

Dak li ma qiesux il-konvenuti, u dan b’riferenza ghas-sottomissjonijiet taghhom, huwa li d-determinazzjoni tac-cens annwu ghall-fini tal-koncessjoni l-gdida tista’ ssir b’ordni tal-Qorti minn espert, kif kien previst fil-kuntratt tas-26 ta’ Lulju 1985.

Hekk sar mill-**Qorti tal-Appell** fis-sentenza taghha tas-**16 ta’ Jannar 1991** fil-kawza **“Attard et vs Spiteri”**.

U hekk ser taghmel din il-Qorti ghax taqbel ma’ din is-sentenza.

**Ghalhekk tichad anke r-raba’ eccezzjoni tal-konvenuti**.

**Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti -**

**1. Tilqa’ t-talbiet attrici.**

**2. Ghall-fini tat-tieni u tat-tielet talbiet, fl-ewwel lok tinnomina bhala espert lill-Perit Arkitett Mario Cassar sabiex, skond il-kuntratt tas-26 ta’ Lulju 1985 markat DOK A2 a fol 7 tal-process, u abbazi ta’ l-indici tal-gholi tal-hajja, jiddetermina c-cens tal-fond urban numri disgha (9) u hdax (11) gia’ numru erbgha (4) Triq l-Inkurunazzjoni gia Triq il-Knisja, Zabbar, li ghandu jithallas mill-atturi lill-konvenuti kull sena b’effett mill-erbgha u ghoxrin (24) ta’ Mejju elfejn u**

**sitta (2006) sa wiehed u ghoxrin (21) sena wara dik id-data, fit-tieni lok tawtorizza lill-imsemmi espert sabiex jaccedi fil-fond fuq riferit sa zmien xahar mil-lum sabiex jespleta l-inkariku, fit-tielet lok tordna lill-imsemmi espert sabiex jipprezenta l-istima guramentata tieghu fir-Registru ta' din il-Qorti sa mhux aktar tard minn xahar mil-lum, liema stima ghandha tifforma parti mill-atti ta' din il-kawza, fir-raba' lok tordna lill-konvenuti sabiex sa zmien xahar wara d-data tal-presentata tal-istima guramentata tal-espert fuq imsemmi jersqu ghall-kuntratt ta' tigdid tal-enfitewsi temporanja ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena li bdew jiddekorru fid-disgha (9) ta' Mejju elfejn u sitta (2006) kif soggetta ghac-cens annwu li jirrizulta fl-istima guramentata fuq riferita tal-espert taghha u bil-kundizzjonijiet kollha l-ohra hlief ghall-klawsola hamsa (5) tal-kuntratt originali tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Lulju elf disa' mija hamsa u tmenin (1985) fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia riferibbilment ghall-fond urban numri disgha (9) u hdax (11) gia' numru erbgha (4) Triq l-Inkurunazzjoni gia Triq il-Knisja, Zabbar, liema kuntratt ghandu jigi ppubblikat min-Nutar Dottor Nicholas Vella f'data li l-istess Nutar ghandu jiffissa fiz-zmien fuq imsemmi, u fil-hames lok tahtar lill-Avukat Dottor Francesco Depasquale bhala kuratur deputat sabiex jirrappresenta lill-eventwali kontumaci fuq il-kuntratt.**

**3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjes kollha ta' din il-kawza.**

**< Sentenza Finali >**

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