MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 1390/1999/1

Citazzjoni numru 1390/99 GC

Carmelo u Rita konjugi Gatt

vs

Ufficcju kongunt

Il-Qorti

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew :-

Illi b`kuntratt ta' l-1 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat Dokument A, l-atturi akkwistaw l-utili dominju temporanju ta' bicca art mill-artijiet Ta' Hal-Bajjada ossiaj plot 23, fejn huma bnew il-fond Vancouver, Short Street, Rabat u dan minghand l-Amministrazzjoni tal-Beni Eklesjastici occorrendo fl-interess tal-Katidral ta' Malta;

Illi a tenur ta' l-istess kuntratt u cioe` a tenur tal-artikolu numru 3 huma ghandhom il-fakolta` li bejn l-ghaxra u t-tnax-il sena mid-data tal-kuntratt fuq imsemmi huma jistghu jifdu dan ic-cens annwu u perpetwu u jew ossija jixtru id-dirett dominju temporanju u s-sussegwenti proprjeta bil-prezz Lm2,914;

Illi t-tnax-il sena mill-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi jaghlqu fit-30 ta' Gunju 1999[

Illi c-cens annwu u temporanju ta' Lm102, illum qed jithallas lill-Ufficcju Kongunt u cioe' s-successuri ta' l-Amministrazzjoni tal-Beni Ekklesjastici occorrendo fl-interess tal-Katidral ta' Malta;

Illi b`ittra ufficjali ta' l-24 ta' Marzu 1999 l-atturi talbu lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' komprovendita realttiv bil-prezz kif fuq indikat a tenur tal-kuntratt ta' l-1 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri (Dokument A) u cioe il-fond Vancouver, Short Street, Rabat, issir proprjeta` assoluta taghhom u libera minn kull cens;

Ghalhekk l-atturi talbu li l-konvenuti, prevja kwalsia dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, jghidu ghaliex din il-Qorti m`ghandiex:

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi huma uttilisti tad-dominju temporanju tal-fond Vancouver, Short Street, Rabat kif soggett ghac-cens annnwu u temporanju ta' Lm102 u dan

skond kuntratt ta’ akkwist ta’ 1 ta’ Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;

Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi a tenur ta klawsola 3 tal-kuntratt ta’ l-1 ta’ Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri huma ghandhom il-fakulta li sa t-30 ta’ Gunju 1999 huma ghandhom dritt jifdu dan ic-cens annwu u temporanju ta’ Lm102 u/jew ossija jixtru d-dirett dominju temporanju u s-sussegwenti proprjeta` tal-fond Vancouver, Short Street, Rabat Malta bil-prezz ta’ LM2,914;

Tikkundanna lill-konvenut jersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att Notarili relattiv fejn il-konvenut jifdi dan ic-cens annwu u temporanju ta’ Lm102 impost fuq il-fond Vancouver, Short Street, Rabat, Malta u/jew ibiegh id-dirett dominju temporanju u s-sussegwenti prorpjeta tal-fond imsemmi lill-atturi bil-prezz ta’ Lm2,914 a tenur tal-klawsola 3, tal-kuntratt ta’ l-1 ta’ Lulju, 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri;

Tinnomina n-nutar Dr Sandra Farrugia, biex tippublika l-att relattiv f`data, hin u lok kif stabbilit minn din il-Qorti;

Tinnomina kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja tal-konvenut fuq l-att relattiv;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra ufficjali ta’ l-24 ta’ Marzu 1999 u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Ufficju konvenut fejn gie eccepit :-

1. Illi preliminarjament l-kawza odjerna hija intempestiva stante li l-eccipjent diga` beda l-procedura sabiex jersaq ghall-kuntratt ta’ fidi ta’ cens annwu u temporanju tal-fond plot 23 Hal Bajjada sive tal-Hamrija, Rabat;

2. Illi l-eccipjent ma setax jaddivjeni ghall-kuntratt nutarili ta’ fidi ta’ cens peress li primarjament kellha ssir il-procedura ta’ inserzjoni ta’ din l-istess proprjeta` f`Annex 8 li hija l-lista formali tal-proprjeta` li effettivament giet trasferita lil-Gvern mill-Knisja;

3. Illi huwa ma ghandux ibghati l-ispejjez;

Rat id-dikjarazzjoni tal-Ufficcju Konvenut debitament konfermata bil-gurament u l-lista tax- xheda tieghu;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-Ufficju konvenut fejn gie eccepit :-

1. Illi l-ebda pretensjoni ma tista’ tigi vvantat fil-konfront tal-eccipjent stante li a tenur tal-kundizzjoni f`klawsola numru 8 tal-kuntratt t’a enfitewsi redatt quddiem in-Nutar Dottor Joseph Spiteri fl-1 ta’ Lulju 1987 l-enfitewta obbliga ruhu li jibni d-dar ta’ abitazzjoni tieghu fuq plot numru 23 formanti parti mill-art maghrufa bhala Hal-Bajjada sive Hal-Hamrija fi zmien sentejn mid-data ta’ dan l-istess kuntratt u li jibqa` jabita fiha ghall-inqas sa ghaxar snin mid-data ta’ dan l-istess kuntratt;

2. Illi l-eccipjent huwa obbligat illi jonora kull ftehim li sar bejn terzi persuni u l-Kurja Arciveskovili qabel l-implementazzjoni tal-ftehim milhuq bejn il-Gvern ta’ Malta u s-Santa Sede tl-Att IV tal-1992 u ghalhekk ma jistax

jaddivjeni ghall-kuntratt ta’ fidi ta’ cens tal-plot numru 23 fuq imsemmija;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost l-eccipjent ma jistax jipprocedi ghall-kuntratt ta’ fidi ta’ cens tal-proprjeta` fuq menzjonata qabel ma din tigi definittivament registrata u dan a tenur tal-art.5(1) tal-att IV tal-1992, liema registrazzjoni tista’ ssir biss ai termini tat-Trattat milhuq bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta’ Malta;

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Semghet lill-attur u x-xhud prodott mill-konvenuti;

Rat il-verbal tas-seduta tas-7 ta' Mejju 2002;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi;

Rat in-nota responsiva tal-Ufficju konvenut;

Ikkonsidrat:

B'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri l-Amministrazzjoni tal-Beni Ekklesjastici fl-interess tal-Katidral ta' Malta tat u kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-attur Carmelo Gatt li bl-istess titolu accetta u akkwista l-plot numru tlieta u ghoxrin (23) formanti parti mil-art maghrufa ta' Hal-Bajjada b'faccata fuq Short Street u ohra fuq Misrah Suffara Road, Rabat Malta u dana bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha kif kontenuti fl-istess kuntratt;

Fost dawn il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm li din il-koncessjoni saret ghal periodu ta' 150 sena u bic-cens annwu u temporanju ta' mija u zewg liri maltin (Lm102). L-attur inghata d-dritt li jakkwista l-proprjeta shiha billi jifdi l-imsemmi cens, u dana mill-gheluq tal-ghaxar sena sal-gheluq tat-tnax il-sena, bis-somma ta elfejn, disgha mija u erbghatax il-lira (Lm2914). Inoltre l-attur obbliga ruhu li fi zmien sentejn mid-data tal-kuntratt huwa jkun bena, fuq l-art in kwestjoni, d-dar ta' residenza tieghu u jibqa jabita f'din id-dar ghall-inqas sa ghaxar snin mid-data tal-kuntratt;

Fic-citazzjoni l-atturi jghamlu referenza ghall-imsemmi kuntratt tal-1 ta’ Lulju 1987 u ppremettew li huma jridu jipprevalixxu ruhhom mid-dritt li jakkwistaw il-proprjeta shiha tal-bicca art in kwestjoni bil-bini kollu li sar fuqha. F'dan ir-rigward huma ghamlu referenza ghall-ittra ufficjali ta’ l-24 ta’ Marzu 1999 fejn talbu lill-konvenuti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' fidi relattiv;

Mhux kontestat li l-art in kwestjoni, flimkien ma proprjeta ohra, ghaddiet ghand l-Ufficju Kongunt tal-Gvern ta' Malta minnghand il-Knisja. In effett illum ic-cens relattiv qed jithallas lill-imsemmi Ufficju konvenut, li ghalhekk hu s-successur tal-koncedenti Katidral ta' Malta;

Jirrizulta li fuq l-art in kwestjoni l-atturi bnew blokk ta' erba appartamenti u huma jirrisjedu mal-familja taghhom f'wiehed minn dawn l-appartamenti. Taht dawn l-appartamenti l-atturi bnew ukoll numru ta garages, li wiehed minnhom illum jintuza bhala spizerija. Il-blokk shih hu mgharuf bl-isem "Vancouver" u jinsab fi Short Street ir-Rabat, Malta;

L-Ufficju konvenut qed jirrifjuta li jersaq ghall fidi tac-cens. Fl-eccezzjonijiet ulterjuri tieghu l-Ufficju konvenut jissottometti li l-atturi ma jistghux ivantaw kontra tieghu ebda pretensjoni peress li skond il-klawsola numru 8 tal-kuntratt ta' enfitewsi l-attur obbliga ruhu li jibni fuq l-art koncessa d-dar ta’ abitazzjoni tieghu. L-Ufficju konvenut jeccepixxi li hu obbligat li jonora kull ftehim li sar bejn terzi persuni u l-Kurja Arciveskovili qabel l-implementazzjoni tal-ftehim milhuq bejn il-Gvern ta’ Malta u s-Santa Sede bl-Att IV tal-1992 u ghalhekk ma jistax jaddivjeni ghall-kuntratt ta’ fidi ta’ cens tal-plot numru 23 fuq imsemmija. Fl-ahhar nett l-Ufficju konvenut jeccepixxi li ma jistax jipprocedi ghall-kuntratt ta’ fidi ta’ cens in kwestjoni qabel ma l-proprjeta in kwestjoni tigi definittivament registrata a tenur tal-artikolu 5(1) tal-Att IV tal-1992, liema registrazzjoni tista’ ssir biss ai termini tat-Trattat milhuq bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta’ Malta;

Mhux korrett l-Ufficju konvenut meta jissottometti li l-klawsoli 3 u 8 fil-kuntratt tal-koncessjoni enfitewtika in kwestjoni ghandhom jinqraw flimkien u mhux indipendentement minn xulxin. Il-klawsola 3 tghati d-dritt lill-attur li jifdi c-cens, filwaqt li l-klawsola 8 tobbliga lill-attur li jibni fuq l-art koncessa d-dar ta' abitazzjoni tieghu. Ghalhekk mhux korrett l-Ufficju konvenut meta jghid li d-dritt tal-attur u l-korrispondenti obbligu tieghu (cioe' tal-Ufficju konvenut) naxxenti mill-stess kuntratt hu biss li l-attur jifdi c-cens tad-dar ta’ residenza li l-istess attur ikun bena fuq l-art in kwestjoni;

In effett id-dritt koncess lill-attur li jifdi c-cens ma ghandu x'jaqsam xejn mal-obbligu li assuma l-istess attur li jibni fuq l-art in kwestjoni r-residenza tieghu. Bl-imsemmija klawlsola 3 l-attur inghata d-dritt li jifdi c-cens kollu gravanti fuq l-art in kwestjoni u inoltre nghata ukoll id-dritt li jakkwista l-proprjeta shiha tal-istess art bil-bini kollu li jkun sar fuqha;

Lanqas ma hu korrett l-ufficju konvenut meta jsostni li l-attur agixxa kontra l-imsemmija klawsola 8 meta l-istess attur bena oltre l-post ta' residenza tieghu, appartamenti ohra u garages li illum qed jintuzaw ghall-uzu

kummercjali. L-uniku obbligu li kellu l-attur skond din il-klawsola kien li jibni fuq l-art in kwestjoni d-dar ta' residenza tieghu u tal-familja tieghu. Dan l-obbligi l-attur onorah. Ma kien hemm l-ebda divjett li l-attur jibni appartamenti ohra u garages. Lanqas ma hemm xi divjett li jsir uzu kummercjali minn xi binja li ssir fuq l-art in kwestjoni;

Jidher ghalhekk li l-Ufficju konvenut, skond it-termini tal-kuntratt ta' koncessjoni, ghandu jersaq ghal fidi ta' cens kif qed jippretendu l-atturi. Li hu zgur hu li hawnhekk jipprevalu l-obbligi kuntrattwali li l-Ufficju konvenut ghandu jonora bhala s-successur tal-koncedenti fuq il-kuntratt in kwestjoni. Hu l-obbligu tal-ufficju konvenut li jassigura li jkun hemm vigenti l-kundizzjonijiet kollha neccessarji sabiex dan il-kuntratt ta' fidi jkun jista jsir, inkluz li jassikura li jkunu saru r-registrazzjonijiet kollha talvolta necessarji;

Fl-ahhar nett hu principju bazilari li l-proprjeta ggib maghha d-dritt li wiehed igawdi u jiddisponi minn hwejgu bil-mod l-aktar assolut sakhemm ovvjament ma jghamilx uzu pprojbit mil-ligi;

In vista ta' dan kollu l-eccezzjonijiet kollha tal-Ufficju konvenut ghandhom jigu rigettati, filwaqt li t-talbiet attrici ghandhom jigu akkolti;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-Ufficju konvenut u billi fit-tieni lok tilqa t-tabiet kollha attrici u tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi ghandhom l-utile dominju temporanju tal-art in kwestjoni li fuqha nbena l-fond "Vancouver", Short Street, Rabat kif soggetta ghac-cens annnwu u temporanju ta’ Lm102 u dan skond il-kuntratt tal-1 ta’ Lulju 1987 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri; tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi a tenur ta klawsola 3 tal-istess kuntratt ghandhom id-dritt li jifdu dan ic-cens

annwu u temporanju ta’ Lm102 u b'hekk jakkwistaw l-proprjeta shiha tal-istess art u l-bini ta' fuqha bil-prezz ta’ LM2,914; tikkundanna lill-Ufficju konvenut li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att Notarili relattiv u ghal dan il-ghan tinnomina n-Nutar Dottor Sandra Farrugia, biex tippublika l-att relattiv u dana fis-6 ta' Awissu 2003 fil-11.00am fl-edificju tal-Qorti l-Belt u tinnomina lill-Avukat Dottor Lisa Lombardi biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq dan l-istess att notarili;

Spejjez kollha kontra l-Ufficju konvenut.

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