MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' l-10 ta' Dicembru, 2003

Citazzjoni Numru. 84/1997/1

George Schembri
vs
Joseph Abela bhala Direttur ta’ l-Ufficju Kongunt [Joint Office] ghan-nom u fl-interess ta’ l-istess

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-attur, wara li ppremetta: illi illum huwa jokkupa parti minn territorju fl-artijiet imsejha Feudo Grande tal-Mensa ta’ l-Arcisqof fil-limiti tar-Rabat u dan in virtu` ta’ skrittura privata datata 21 ta’ Awwissu 1987 (ara dokument GS1);

Illi din l-okkupazzjoni, kif jirrizulta mill-istess ftehim, kienet giet akkwistata mill-Awtoritajiet Ekklesjastici hemm imsemmija, l-awtur tal-konvenut fil-kawza, in parti b’kera u in parti bi qbiela u dan skond il-pjanta annessa ma’ l-istess ftehim li wkoll qeghda tigi esibita;

Illi l-parti markata bl-ittri G, H, J, K, L, u X hija parti li akkwista b'titolu ta' lokazzjoni u li llum fiha ghandu r-residenza ordinarja tieghu;

Illi l-Awtur tal-konvenut kienu obbligaw rwiehhom li jekk u meta jkunu f'qaghda li jitrasferixxu din l-art lill-attur, dan ghandu jsir b'wahda mill-modalitajiet imsemmija f'artikolu 8 ta' dak il-ftehim, liema xelta thalliet f'idejn l-attur;

Illi llum il-konvenut bis-sahha ta' l-Att IV tal-1992, dahal u assuma l-obbligi li kellhom l-Awtoritajiet Ekklesjatici fil-ftehim fuq imsemmi fil-konfront ta' l-attur;

Illi l-imsemmi ftehim ma jistipulax meta ghandu jsir it-trasferiment ta' dik il-parti ta' l-art indikata bl-ittri fuq imsemmija fil-pjanta annessa, izda din il-fakolta' thalliet fid-diskrezzjoni assoluta tal-konvenut minghajr ma gie stipulat xi perjodu determinanti;

Illi l-attur ilu zmien inutilment jitlob lill-konvenut jersaq ghat-trasferiment effettiv tal-bicca art fuq imsemmija, tant illi sahansitra nterpella lill-istess permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Ottubru 1996 (ara dokument RS2);

Illi ghalhekk jehtieg li jigi stabbilit minn din il-Qorti, skond ic-cirkostanzi u fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1078 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, z-zmien li fih ghandha tigi esegwita l-obbligazzjoni assunta mill-konvenut f'artikolu 8 tal-ftehim sudett u cioe' meta ghandu jigi trasferit it-territorju fuq imsemmi favur l-attur;

Illi l-attur irid jaghzel li jixtri u jakkwista t-territorju fuq imsemmi bil-modalita' kif kalkolata fl-artikolu 8 (a) tal-ftehim fuq imsemmi;

Talab li l-konvenut jghid ghaliex in il-Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet fuq imsemmija:
1. Tistabilixxi zmien li fih ghandha tigi esegwita l-obbligazzjoni fit-termini ta' l-artikolu 8 tal-ftehim sudett min-naha ta' l-istess konvenut u cioe' li jitrasferixxi l-art sudetta a favur ta' l-attur u tordnalu sabiex fl-istess zmien

jersaq ghat-trasferiment definittiv, wara li tiehu in konsiderazzjoni c-cirkostanzi kollha tal-kaz;
2. Tiddikjara li tali trasferiment ghandu jsir bil-press kif ghandu jigi kalkolat minn dain il-Qorti a bazi tal-kriterji stabbiliti f'artikolu 8 (a) tal-ftehim sudett;
3. Tahtar nutar sabiex mhux aktar tard miz-zmien stabbilit jippullika l-Att finali u tahtar ukoll Avukat sabiex jidher ghall-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez u bil-konvenut minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur u l-lista tax-xhieda;

Rat li l-konvenut debitament notifikat baqa' kontumaci;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat

Illi in forza ta' skrittura privata datat 21 Awissu 1987[1] l-attur akkwista minghand l-awtur tal-konvenut, titolu ta' lokazzjoni fuq l-art indikata bl-ittri G, H, J, K, L, X fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura [Dok.A] tal-kejl ta' circa mitejn u sitta u hamsin qasab kwadri ekwivalenti ghal circa elf mija u erba u ghoxrin metri kwadri, formanti parti minn territorju akbar maghruf bhala Feudo Grande tal-Mensa ta' l-Archisqof fil-limiti tar-raba, kif hemm indikat fl-istess skrittura.

Illi skond id-dikjarazzjoni guramentata tal-attur, illum danq qed jokkupa din il-parti tat-territorju u li fih ghandu r-residenza ordinarja tieghu.

Illi skond l-imsemmi ftehim, u precisament skond il-klawsola nrumu tmienja (8) l-awtur tal-konvenut kien obbliga ruhu fil-konfront tal-attur "li jekk u meta hu jkun f' qaghda li jistraferixxi l-proprjeta' hu jitrasferixxi l-istess lill-inkwilin b' wiehed minn dawn iz-zewg modi a xelta tal-inkwilin..". Wiehed minn dawn il-modi, huwa indikat fil-

[1] Dok.GS1 Fol.6 et seq.

paragrafu [a] tal-istess klawsola u qieghed f' dawn it-termini: "b' bejgh assolut bil-prezz ekwivalenti ghall-kera vigenti – aggornat sad-data tal-kuntratt tal-bejgh bil-kalkolu spjegat fil-paragrafu tnejn [2] ta' hawn fuq – kapitalizzat bl-erba fil-mija [4%] fis-sena;"[2]

Illi llum bis-sahha tal-Att IV tas-sena 1992 il-konvenut dahal u assuma l-obbligi li kellhom l-Awtoritajiet Ekklesjastici fil-ftehim in disamina fil-konfront tal-attur. Inoltre, fl-atti tal-kawza hemm dokument markat RG1 minn fejn jidher li l-art in kwistjoni kienet giet traferita lill-Gvern.

Illi l-attur stante li jrid jipprevalixxi ruhu mill-fakolta' li jixtri l-art in kwistjoni skond it-termini tal-Artikolu 8 paragrafu [a] fuq citat, interpella inutilment permezz ta' ittra ufficjali[3] lill-konvenut sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment; u ghalhekk qed jinvoka favur tieghu id-dispost tal-Artikolu 1078 tal-Kap.16 li jistipula li "Jekk iz-zmien ghall-esekuzzjoni ta' l-obbligazzjoni jkun gie mholli fir-rieda tad-debitur, jew jekk ikun gie miftiehem illi d-debitur ghandu jesegwixxi l-obbligazzjoni ma jkun jista' , jew meta huwa jkollu l-mezzi biex jesegwiha ….. [b] jekk l-obbligazzjoni jkollha bhala oggett taghha xi haga ohra li ma tkunx somma ta' flus [bhal fil-kaz odjern] iz-zmien li fih ghandha tigi esegwita l-obbligazzjoni jigi stabbilit mill-Qorti, skond ic-cirkostanzi".

Illi il-Qorti tosserva li mill-provi mhux kontratsati jirrizulta li t-talba tal-attur ghall-akkwist tal-imsemmija art skond l-Artikolu 8[a] tal-ftehim fuq indikat u fit-termini tal-istess, hija fondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi milqugha.

Ghal dawn il-motivi tiddecidi, fil-kontumacja tal-konvenut, billi, tilqa' t-talba attrici kif dedotta; u tiffissa perijodu ta' xaharejn li fih ghandha tigi esegwita l-obbligazzjoni naxxenti mill-Artikolu tmienja [8] tal-ftehim fuq indikat minn naha tal-konvenut, fis-sens li dana jistrasferixxi l-art fuq indikata a favur ta' l-attur fit-termini tal- paragrafu [a]; tikkundanna lill-konvenut sabiex jersaq ghall-

[2] Fol.6 tergo.
[3] Dok.GS2 Fol.13

pubblikazzjoni tal-att tat-trasferirment li ghandu jsir bil-prezz kalkolat ai termini tal-istess paragrafu [a]; u tinnomina lin-Nutar Joseph Abela biex, fi zmien xaharejn mill-lum, jirevi l-att relattiv f' data, post u hin mghazul minnu, u tinnomina lill-Avukatessa Dr.Veronica Aquilina kuratur sabiex tidher ghall-eventwali kontumaci.

Bl-ispejjes a kariku tal-konvenut

< Sentenza Finali >

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