MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-8 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 1174/1998/1

L-Awtorita' tad-Djar

Vs

Ronnie Vella u Angela Spiteri

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi l-attur dahal f'konvenju mal-konvenuti liema konvenju qed jigi anness bhala Dokument "A" rigwardanti Plot 172 Naxxar (Sghajtar).

Premess illi dan il-konvenju jaghmel il-kundizzjonijiet tal-harga "Settembru 89" bhala parti integrali minnha liema kondizzjonijiet qed jigu annessi bhala Dokument "B".

U premess illi skond din l-istess harga f'kaz ta' thassir ta' gherusija;

Il-ftehim preliminari/il-kuntratt ta' enfitewtika ffirmat minn dawn l-gharajjes u mill-Awtorita' tad-Djar jigi rexxis u l-plot, flimkien mal-benefikati mibnija fuqha, jergu jsiru proprjeta' ta' l-Awtorita' tad-Djar. Rexxizjoni bhal din issir bla pregudizzju lil kundizzjonijiet li hemm inkluzi fi Klawsola "48" u fis-sub. pari. (a) u (c) ta' Klawsola "49", biex b'hekk iz-zewg gharajjes ma jkollhom l-ebda dritt ghal remunerazzjoni minghand l-Awtorita' tad-Djar. Jekk ma jkun lahaq sar l-ebda xoghol fuq il-plot sad-data ta'reverzjoni ta' l-imsemmija plot, din tigi offruta lill-applikanti fil-Lista ta' Rivista skond ir-Regoli u l-kundizzjonijiet f'par. (b) ta' Klawsola "7". Jekk ikun sar xi xoghol fuq l-imsemmija plot qabel id-data ta' reverzjoni, din l-istess plot flimkien max-xogholijiet li jkunu saru fuqha, tigi mibjugh *tale quale* mill-Awtorita' tad-Djar f'isem iz-zewg gharejjes. Dan il-bejgh isir permezz ta' Avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta.

U premess li jirrizulta illi l-gherusija bejn il-konvenuti thassret.

Jghid l-attur ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti :-

1. Tiddikjara illi l-gherusija bejn il-konvenuti giet imhassra.

2. Tirrixendi l-konvenju rigwardanti plot numru 172, Naxxar (Sghajtar) li sar bejn l-attur u l-konvenuti fl-10 ta' Mejju, 1990 taghhom qeghda annessa bhala Dokument "A".

3. Tordna lill-konvenut jizgombra mill-plot in kwistjoni u jirritorna l-pussess vakant ta' l-istess plot numru 172 Naxxar (Sghajtar) bil-benefikati kollha li hemm fuqha lill-attur sabiex jiddisponi minnha skond Avviz numru 15 datat 23 ta' Ottubru 1989 (Dokument "B")

B’riserva ghal kull spejjez lura u kull dritt iehor spettanti lill-attur.

Bl-ispejjez .

Il-konvenuti huma minn issa ngunti li jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-attur a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut** a fol. 23 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi t-talbiet attrici huma fil-konfront tal-eccipjent, infondati fid-dritt, stante li l-eccipjent ghadda ghaz-zwieg, u qieghed bil-familja jghix fid-dar li huwa bena fuq il-plot de quo, li sallum, tidher li ma hiex proprjeta’ ta’ l-awtorita’ attrici.

2. Illi l-pretensjonijiet ta’ l-Awtorita’ attrici huma manifestament ingusti ghaliex huma ibbazati fuq interpretazjoni zbaljata tal-konvenju de quo, u huwa kontra l-interpretazjoni ekwa u ragjonevoli tal-klawsola numru 62 tal-Avviz numru 15 ta’ l-istess Awtorita’ ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-23 ta’ Ottubru, 1989, u ghalhekk tali pretensjonijiet ma jimmeritawx li jigu approvati gudizjarjament.

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ohra.

Rat **in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta Angela Vassallo** xebba Spiteri a fol. 37 tal-process fejn eccepiet :

1. Illi l-ewwel talba hija korretta stante li l-gherusija ilha zmien twil li giet imhassra u l-eccipjenti zzewget lil haddiehor.

2. Illi t-tieni talba ghar-rexxisjoni tal-konvenju qieghdha tigi kkontestata stante li fuq l-imsemmi plot inbniet dar a spejjez kemm tal-konvenut Ronnie Vella kif ukoll ta’ l-eccipjent u sussegwentement din giet illegalment okkupata mill-konvenut Ronnie Vella u l-eccipjenti ghadha

ma rcevietx sehemha. Dwar dan hemm kawza pendenti. Huwa minnu wkoll li hemm konvenju iehor din id-darba bejn iz-zewg konvenuti biex il-konvenut Vella jakkwista d-drittijiet u interessi spettanti lill-eccipjenti skond il-konvenju ma l-Awtorita' tad-Djar kif ukoll fir-rigward tal-benefikati li gew kostruwiti fuq l-imsemmi plot. Kollox issa jiddependi fuq jekk il-konvenut Vella jasalx jew le biex jonora l-obbligi assunti minnu li jinsabu stipulati fil-konvenju ta' bejniethom.

3. Illi t-tielet talba ghall-izgumbrament u r-ritorn tal-proprjeta' bil-pussess vakant tkun gustifikata kemm–il darba l-konvenut Ronnie Vella ma jasalx biex jonora l-obbligi assunti minnu kif stipulati fil-konvenju ta' bejniethom, inkluzi l-obbligi versu l-Awtorita' tad-Djar.

Salvi eccezzjonijiet ohra *'si et quatenus'*.

Rat il-verbal a fol. 43 fejn Dr. Azzopardi ghall-konvenuta Angela Vassallo nee Spiteri, iddikjara li l-fond mertu tal-kawza gie mibni a spejjez taz-zewg konvenuti izda jinsab abitat esklussivament mill-konvenut Ronnie Vella flimkien mal-familja tieghu. Inoltre kkonferma li l-gherusija bejn il-konvenuti ilha li thassret snin twal izda ghad fadal pendenzi bejniethom in konnessjoni ma dana l-fond.

Rat id-digriet a fol 48;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Fatti

Il-konvenuti kienu dahlu f'konvenju ma' l-Awtorita' tad-Djar biex jiehdu *plot* fin-Naxxar maghrufa bhala Sghajtar. Il-konvenuti kien ghamlu xi xoghol fil-*plot* u t-tnejn hargu l-flus ghalkemm mhux indaqs. Wara xi zmien, l-gherusija bejn il-konvenuti thassret. Kienu saru trattativi biex jaslu ghal xi tip ta' arrangament u kullhadd jiehu sehem, izda

gara li ma ftehmux u eventwalment l-konvenut Ronnie Vella izzewweg persuna ohra u *ad insaputa* tal-konvenuta qabad u dahal jghix fil-post. Il-konvenuta kienet ghamlet kawza civili kontra l-konvenut Vella ghall spoll u kriminali ghal *ragon fattasi* li rebhet. Sussegwentement kien ser isir kuntratt li bih Vella kien ser jixtri sehem il-konvenuta izda Vella ma resaqx ghall kuntratt ghax ma kelllux flus biex ihallas lill konvenuta u lill Awtorita' li talbitu 15% cjoe Lm7,000.

KONSIDERAZZJONIJIET

Dwar l-ewwel talba attrici jirrizulta mhux kontestat li l-gherusija bejn il-konvenuti kienet thassret u ghalhekk dina t-talba ghandha tigi milqugha. Dina t-talba kienet necessarja billi hija l-bazi tat-talbiet l-ohrajn ta' l-atturi.

Il-konvenuta Angela Vassallo xebba Spiteri bazikament qed taderixxi ghat-talbiet ta' l-atturi purche hija tinghata s-sehem li hija harget.

Il-konvenut Ronnie Vella qed jikkontesta t-talbiet ta' l-atturi *in toto.*

Hu beda biex eccepixxa li l-*plot de quo* tidher li sallum ma hiex proprjeta' ta' l-Awtorita' attrici. Invece jirrizulta li sussegwentement ghall konvenju l-Awtorita' tad-Djar akkwistat l-art in kwistjoni skond id-dokument a fol. 94 et seq u pjanti annessi u dana permezz ta' Legal Notice 48/1992.

Il-konvenut eccepixxa wkoll illi l-pretenzjonijiet ta' l-Awtorita' attrici huma manifestament ingusti ghaliex huma ibbazati fuq interpretazjoni zbaljata tal-konvenju *de quo*, u huwa kontra l-interpretazjoni ekwa u ragjonevoli tal-klawsola numru 62 tal-Avviz numru 15 ta' l-istess Awtorita' ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-23 ta' Ottubru, 1989, u ghalhekk tali pretensjonijiet ma jimmeritawx li jigu approvati gudizjarjament. Hu qed jaghti nterpretazzjoni differenti ta' l-artikolu 62 minn dik li qed jaghtu l-atturi u qed jirritjeni li dana l-artikolu jaghti id-dritt lill atturi li

jbieghu f'isem l-gharajjes u mhux li jizgumbrawhom. Hu jsostni li skond kif xehed Victor Grioli l-klawsola 62 qatt ma giet implimentata u ghalhekk dina ma tistax isservi bhala bazi ghat-talbiet tal-Awtorita' u anke jekk tapplika ma jfissirx li l-Awtorita' tista tizgumbra l-gharajjes.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tieghu l-konvenut (a fol. 128) jissottometti li:

1. Illi t-talbiet attrici m'ghandhomx bazi legali (kif appena spjegat) u

2. Id-dover ta' l-Awtorita' attrici f'dan il-kaz huwa li tghin lill ex gharajjes ibieghu l-post lill xulxin jew lill terzi u mhux li tizgombra lill-esponent mill-post.

Dwar l-ewwel sottomissjoni jirrizulta li skond il-konvenju Dok A a fol. 6 dan kellu jigi regolat mill-kondizzjonijiet ippubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ottubru, 1989 b'Avviz Nru 15 tal-harga ta' Settembru, 1989 liema kondizzjonijiet kellhom jiffurmaw parti mill-istess ftehim preliminari. Fosthom, kien hemm l-artikolu 62 li kien ighid hekk:

“Il-ftehim preliminari/il-kuntratt ta' enfitewtika ffirmat minn dawn l-gharajjes u mill-Awtorita' tad-Djar jigi rexxis u l-plot, flimkien mal-benefikati mibnija fuqha, jergu jsiru proprjeta' ta' l-Awtorita' tad-Djar. Rexxizjoni bhal din issir bla pregudizzju lil kundizzjonijiet li hemm inkluzi fi Klawsola “48” u fis-sub. pari. (a) u (c) ta' Klawsola “49”, biex b'hekk iz-zewg gharajjes ma jkollhom l-ebda dritt ghal remunerazzjoni minghand l-Awtorita' tad-Djar. Jekk ma jkun lahaq sar l-ebda xoghol fuq il-plot sad-data ta'reverzjoni ta' l-imsemmija plot, din tigi offruta lill-applikanti fil-Lista ta' Rivista skond ir-Regoli u l-kundizzjonijiet f'par. (b) ta' Klawsola “7”. Jekk ikun sar xi xoghol fuq l-imsemmija plot qabel id-data ta' reverzjoni, din l-istess plot flimkien max-xogholijiet li jkunu saru fuqha, tigi mibjugh *tale quale* mill-Awtorita' tad-Djar f'isem iz-zewg gharejjes. Dan il-bejgh isir permezz ta' Avviz mahrug fil-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta”.

Ghalhekk indipendentement minn dak li jghid Victor Grioli l-konvenuti kienu marbutin bl-artikolu 62 u mhux b’avvizi sussegwenti ghalih.

Kwantu ghat-tieni sottomissjoni tal-konvenut jirrizulta mill-provi li l-atturi kienu altru milli taw opportunita’ lill konvenuti biex jaslu ghal ftehim bejnithom dwar il-post. Izda l-konvenuti ma waslux ghal ftehim biex il-post jigi mizmum minn wiehed minnhom billi ma qablux kemm kull wahda mill-partijiet ghandha tiehu ta’ sehema u l-konvenut ma kienx f’posizzjoni li jhallas il penali ta’ 15% dovuta lill Awtorita’ in segwitu ghat-thassir ta’ l-gherusija. Ghalhekk l-azzjoni attrici ma jistax jinghad li hija intempestiva.

Skond il-kondizzjonijiet tal-konvenju imsemmija jekk l-gherusija tithassar, l-applikanti ma jistghux jibqghu jzommu l-*plot* qiesu ma gara xejn jew li parti minnhom izomm l-*plot* ghaliha a skapitu tal-parti l-ohra u ta’ l-Awtorita’. Jekk tithassar l-gherusija l-konvenju jigi rexiss. L-awtorita’ kellha tapplika l-kondizzjonijiet ta’ l-iskema *una volta* li l-konvenuti ma waslux ghal ftehim bejniethom. L-Awtorita’ setghet biss taccetta li titrasferixxi l-*plot* fuq isem parti wahda biss jekk l-parti l-ohra taccetta. F’kazi simili l-Awtorita’ imbaghad tesigi li jithallsu 15% tal-valur stmat mill-perit tal-Awtorita’. Billi l-partijiet ma ftehmux, il-konvenju kellu jigi rexiss, u l-*plot* terga’ taqa’ f’idejn l-Awtorita’ sabiex din tkun tista’ tbiegha u dana skond l-artikolu 62. Jekk ikun sar xoghol fuq il-*plot*, l-applikanti ghandhom jithallsu dak dovut lilhom skond il-kondizzjonijiet indikati fl-avviz. Biex l-*plot* tkun tista’ tinbiegh lill terzi ghan-nom tal-konvenut ikun necessarju l-izgumbrament tal-parti li tkun qed tokkupa l-*plot* biex l-atturi jkunu jistghu jiddisponu mill-plot u l-benefikati skond l-avviz numru 15.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li peress illi l-konvenuti ma baqghux gharajjes a termini tal-konvenju originali billi l-gherusija thassret , huma ma jikkwalifikawx ghal dan il-fond u m’ ghandhomx aktar titolu fuq dina l-art.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi
billi tilqa’ t-talbiet attrici u
tiddikjara illi l-gherusija bejn il-konvenuti giet imhassra;

tirrixendi l-konvenju rigwardanti plot numru 172, Naxxar (Sghajtar) li sar bejn l-attur u l-konvenuti fl-10 ta’ Mejju, 1990;

tordna lill-konvenut Ronnie Vella jizgombra zmien xahar improrogabbli mill-*plot* in kwistjoni u jirritorna l-pussess vakant ta’ l-istess *plot* numru 172 Naxxar (Sghajtar) bil-benefikati kollha li hemm fuqha lill-attur sabiex jiddisponi minnha skond Avviz numru 15 datat 23 ta’ Ottubru, 1989.

Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut Ronnie Vella.

< Sentenza Finali >

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