MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

SILVIO MELI

Seduta tat-12 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 1050/2013

Rikors Numru 1050/2013

Norman Cutajar (I.D. 600758M)

U martu Martha Cutajar (I.D. 78801L)

vs

Farr Limited (C 1402)

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-5 ta' Novembru, 2013, li permezz tieghu r-rikorrenti fuq indikati sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi b'kuntratt datat it-22 ta' Frar, 1989, *in atti* tan-nutar Dottor Pierre Cassar, akkwistaw b'titolu t'enfitewsi ghall-hamsa u ghoxrin (25) sena minghand l-Amministratur tal-Beni Ekklesjastici ta' Malta porzjon diviz t'art fabbrikabbli msejha "Tal-Harrub", Swieqi, limiti ta' San Giljan, ta' kejl ta' tlett mija u sittax il-metru kwadru (316m^2), u immarkata bhala *plot* 6;

1.2 Illi fost il-kundizzjonijiet hemm pattwiti hemm inkluz is-segwenti;

1.2.1. Illi c-cens stabbilit kien ta' tlett mija u erbgha u tmenin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€384.35);

1.2.2. Illi l-istess cens kellu jithallas annwalment;

1.2.3. Illi bhala utilisti, ir-rikorrenti kellhom l-obbligu li jifdu "ic-cens kollu mhux aktar tard minn hamsa u ghoxrin (25) sena mid-data tal-kuntratt" fuq indikat, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel;

1.2.4. Illi permezz tal-fidi ta' cens riferit fil-paragrafu precedenti ir-rikorrenti " jakkwistaw il-propjeta`" *de quo* "libera u franka", (ara foll 7);

1.3 Illi fuq l-imsemmija propjeta` ir-rikorrenti:

1.3.1. Bnew id-dar matrimonjali taghhom; u

1.3.2. Jghixu fiha;

1.4 Illi maz-zmien ir-rikorrenti irrealizzaw li kienu naqqsu milli jizviluppaw parti zghira fuq in-naha ta’ wara tal-istess propjeta` ta’ kejl ta’ madwar ghaxar metri kwadri, ($10m^2$);

1.5 Illi fl-1997 ir-rikorrenti ddecidew li jibnu din l-area indikata fil-paragrafu precdenti;

1.6 Illi immedjatament is-socjeta` intimata ipprocediet b’azzjoni ta’ spoll;

1.7 Illi l-azzjoni riferita fil-paragrafu precedenti giet deciza mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta’ Frar, 2004;

1.8 Illi sussegwentement ir-rikorrenti intavolaw procedura kontra s-socjeta` intimata eventwalment ukoll deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 t’Ottubru, 2013, (ara foll 36 *et sequiter* flimkien ma’ l-atti allegati tal-kawza fl-ismijiet Cutajar et vs Farr Limited, Rikors Numru 448/06, inkluz l-atti tal-istess appell intavolat);

1.9 Illi fis-sentenza indikata fil-paragrafu precedenti, is-socjeta` intimata kienet ordnata tizgombra mill-porzjon art in dizamina;

1.10 Illi fl-istess sentenza kien ukoll deciz li:

1.10.1. Illi s-socjeta` intimata hi d-direttarja tal-porzjon art meritu tal-procedura odjerna;

1.10.2. Illi r-rikorrenti huma l-utilisti tal-istess porzjon art in meritu;

1.11. Illi permezz tal-kuntratt in atti tan-nutar Dottor Keith German, datat l-4 t'Ottubru, 2007, ir-rikorrenti akkwistaw id-*directum dominium temporanium* tal-istess porzjon art minghand l-Ufficcju Kongunt;

1.12. Illi kuntrarjament ghal dak li irriteniet il-Prim' Awla fil-kawza Cutajar et vs Farr Limited fis-sentenza taghha datata s-26 ta' Gunju, 2012, (Rikors Numbru 448/2006), il-Qorti tal-Appell irriteniet li tali akkwist ma kienx jinkludi l-ghaxar metri kwadri, ($10m^2$), fuq riferiti;

1.13. Illi hemm relazzjoni guridika ta' *direttarju* u *utilista* bejn il-kontendenti, liema relazzjoni hi naxxenti mill-kuntratt *in atti* tan-nutar Dottor Pierre Cassar datat it-22 ta' Frar, 1989, fuq gia` referit, (ara paragrafu numru wiehed punt wiehed, (1.1.), aktar qabel);

1.14. Illi bis-sahha tal-imsemmi kuntratt ir-rikorrenti huma obbligati:

1.14.1. Illi jifdu c-cens temporanju hemm riferit, u

1.14.2. Illi jakkwistaw il-propjeta` assoluta tal-porzjon art in dizamina fi zmien hamsa u ghoxrin (25) sena, liema perjodu jaghlaq fi Frar, 2014;

1.15. Illi c-cens *pro rata* fuq l-ghaxar metri kwadri, (10m^2), *de quo* jammonta ghall-tnax-il-Ewro u sittax-il-centezmu, (€12.16);

1.16. Illi l-kumpens involut jinhadem bil-modalita` riferita fl-istess rikors guramentat promotur, (ara foll 2);

1.17. Illi r-rikorrenti jridu jezegwixxu din l-obbligazzjoni kontrattwalment imposta fuqhom;

1.18. Illi ghalkemm is-socjeta` intimata kienet debitament interpellata biex tersaq ghall-kuntratt opportun, hi baqghet inadempjenti;

1.19. Illi konsegwentament ir-rikorrenti ma thallitilhom l-ebda alternattiva hlief li jaderixxu din il-qorti u jitolbu s-segwenti:

1.19.1. Illi tillikwida l-korrispettiv paggabli lis-socjeta` intimata kif stabbilit fil-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt *in atti* tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, datat it-22 ta’ Frar, 1989, relattiv ghal porzjon art ta’ kejl ta’ ghaxar metri kwadri, (10m$^2$), fuq gia` riferiti;

1.19.2. Illi tikkundanna lis-socjeta` intimata tadempixxi l-obbligu taghha relativ, u filwaqt li tircievi l-korrispettiv pattwit minghand ir-rikorrenti kif likwidat minn din il-qorti, tersaq ghall-kuntratt opportun tat-trasferiment tar-rimanenti zmien tad-dirett dominju temporanju u tal-propjeta` shiha u libera;

1.19.3. Illi tinnomina Nutar biex jippubblika l-att opportun u Kuratur biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci;

1.19.4. Illi tiffissa gurnata, hin u lok ghall-publikazzjoni tal-istess kuntratt;

1.19.5. Bl-ispejjez kontra s-socjeta` intimata;

2.0. Rat ir-risposta tas-socjeta` intimata datata t-13 ta' Novembru, 2013, li permezz taghha sintetikament irrispondiet ghas-suespost bil-mod segwenti:

2.1. Illi mhix tikkontesta l-fatti kif esposti mill-intimati;

2.2. Illi dak li qed jigi minnha kontestat hu l-allegat obbligu jew dritt fil-konfront taghha;

2.3. Illi dwar dak li allegatament indunaw jew ma ndunawx bih ir-rikorrenti hi ma taf xejn;

2.4. Illi kull ma taf is-socjeta` intimata hi li inghatat l-art meritu tal-procedura meta hi xtrat l-art *de quo*;

2.5. Illi kif iddecidiet il-Qorti tal-Appell ir-rikorrenti ma setghux jifdu propjeta` li kienet ghaddiet fil-pussess tas-socjeta` intimata;

2.6. Illi ghalhekk ma jistghux jikkuraw l-izball ikkagunat minnhom billi jippretendu li jezercitaw dritt li effettivament jinsab estint;

2.7. Illi is-socjeta` intimata tikkontesta d-drittijiet pretizi mir-rikorrenti;

2.8. Illi s-socjeta` intimata qatt ma dahlet f'xi obbligu fil-konfront tar-rikorrenti jew ta' terzi;

2.9. Illi ghalhekk l-allegazzjoni tar-rikorrenti li ghandhom dritt jixtru propjeta` tal-intimati mhix sostenibbli;

2.10. Illi ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigi respinti;

2.11. Illi *di piu`* teccepixxi is-segwenti:

2.11.1. Illi m'ghandha l-ebda relazzjoni guridika mar- rikorrenti;

2.11.2. Illi mhix obbligata tbiegh art propjeta` taghha;

2.11.3. Illi meta hi xtrat l-art *de quo* xtrata libera, franka u in *buona fede*;

2.11.4. Illi l-obbligazzjoni stipulata mill-Kurja fil-konfront tar-rikorrenti ma tikkreax dritt reali kontra kull possessur tal-art *de quo*;

2.11.5. Illi l-promessa ta' bejgh hi nulla stante li ma gietx registrata skont il-ligi;

2.11.6. Illi r-rikorrenti gia` esercitaw id-dritt taghhom li jixtru l-propjreta` *de quo* u ghalhekk m'hemm l-ebda dritt iehor x'jigi esercitat;

2.11.7. Illi l-vertenza odjerna hi gia` kolpita b'gudikat tal-Qorti tal-Appell li gia` ordnat l-izgumbrament tar-rikorrenti mill-art in dizamina;

2.11.8. Illi stante ukoll li m'hemmx prezz cert, dan id-dritt ma jistax jigi ezercitat;

2.11.9. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti;

3. Rat il-verbal tal-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` intimata datat is-27 ta’ Novembru, 2013, li permezz tieghu ddikjara li m’ghandux aktar provi x’jipproduci, (ara foll 125);

4. Rat id-digriet taghha datat ukoll is-27 ta’ Novembru, 2013, li permezz tieghu, fuq talba tal-abbli rapprezentant legali tar-rikorrenti kondiviza mill-abbli rapprezentant legali tas-socjeta` intimata, awtorizzat li t-trattazzjoni ssir bil-modalita` hemm indikata, (ara foll 125);

5. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata l-10 ta’ Dicembru, 2013, (ara foll 127);

6. Rat in-nota t’osservazzjonijiet tas-socjeta` intimata datata l-14 ta’ Jannar, 2014, (ara foll 140);

7. Semghet it-trattazzjoni orali final ital-abbli rapprezentanti legali tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

8. Illi tirrileva u tissottolinea li l-procedura odjerna hi fuq porzjon art t’estensjoni ridotta ta` ghaxar metri kwadri, ($10m^2$);

9. Illi *di piu`* tirrileva u tissottolinea wkoll li din l-istess procedura hi naxxenti minn kuntratt li jmur lura ghat-22 ta’ Frar, 1989;

10. Illi finalment tirrileva u tissottolinea wkoll li l-vertenza in dizamina gia` giet determinata kurjalment fejn jirrizulta pacifiku li anke il-Qorti tal-Appell esponiet il-pozizzjoni finali taghha fir-rigward;

11.0. Illi fis-sentenza taghha datata l-25 t’Ottubru, 2013, il-Qorti tal-Appell sintetikament stabbiliet is-segwenti:

11.1. Illi l-linja divizorja li indikat l-art l-mertu tal-procedura odjerna kienet wahda ragonevolment deciza mill-ewwel qorti u hi ibbazata fuq evidenza oggettiva;

11.2. Illi ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-kuntratt datat l-1993, (ara foll 42), jirrizulta li dan ma jitkellimx fuq trasferiment ta' dirett dominju izda fuq bejgh ta' propjeta`, (ara foll 42);

11.3. Illi l-Kurja ma seghetx tbigh propjeta` li ma kienitx taghha, (ara foll 42);

Ikkunsidrat:

12.0. Illi fir-rigward tal-porzjon art mertu tal-procedura odjerna l-istess Qorti tal-Appell issostni s-segwenti fl-istess sentenza fuq indikata:

12.1. Illi bl-kuntratt datat 2007, (ara paragrafu numru wiehed punt hdax, (1.11.), aktar qabel, ir-rikorrenti Cutajar ma "fdewx" ic-cens *de quo* izda xtraw id-dirett dominju, (ara foll 43);

12.2. Illi pero` l-istess Qorti tal-Appell tirrimarka is-segwenti:

"Strettament, ic-cens ma setax jinfeda la ma kienx perpetwu. Ghalhekk id-dritt jew obbligu li kellhom l-atturi taht il-patt numru 12 tal-kuntratt tal-1989 aktar ghandu min-natura ta' weghda ta' bejgh milli min-natura ta' fidi.

Weghda ta' bejgh ma taghtix *ius in re*: il-bejgh li min wieghed ikun ghamel lil terzi minkejja l-weghda jkun jiswa, u min jixtri ma jkunx marbut bil-weghda. Ir-rimedju tal-atturi m'humiex dak li qeghdin jippretendu llum izda, jekk ikun il-kaz, azzjoni ta' garanzija kontra l-amministratur tal-beni ekklesjastici jew, wkoll jekk ikun il-kaz, azzjoni pawljana biex fl-interess taghhom jithassar dak li sar bi ksur tal-weghda ta' bejgh, (ara **Marco Bongailas vs. John Magri et, Qorti tal-Appell,15 ta' Jannar, 2002**)";

12.3. Illi fir-rigward tal-porzjon limitat t'art meritu tal-procedura odjerna, il-Qorti tal-Appell *de quo* qalet li l-aggravji hemm ezaminati:

> "...ma jolqtux ... fejn l-ewwel qorti ordnat l-izgumbrament tal-konvenuta, billi l-utili dominju li ghandhom l-atturi sakemm jaghlaq fil-21 ta' Frar, 2014, jaghtihom jedd ghall-pussess wehedhom tal-art kontestata u ghalhekk ghall-izgumbrament tal-konvenuta", (ara foll 44);

Ikkunsidrat:

13. Illi stabbilit is-suespost din il-procedura bl-ebda mod ma tista` tigi uzata bhala appell minn appell li allura jkun gia` ghadda u jkun gia fi stat ta'gudikat;

14. Illi ghalhekk din il-qorti hi prekluza milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-procedura;

Ikkunsidrat:

15. Illi rigward it-termini specifikat ta’ Frar 2014, rizultanti mill-kuntratt in dizamina` u mill-istess Qorti tal-Appell fuq riferita ghandu jinghad li l-istess perjodu ghandu jitqies bhala sospiz u iffrizat, tenut kont tal-procedura odjerna li kienet wahda verament celeri;

Ikkunsidrat:

16.0 Illi tenut kont tas-suespost ghandu ukoll sintetikament jigi rilevat is-segwenti fil-konfront tar-risposti intavolati mis-socjeta` intimata:

16.1. Illi nonostante li kwistjoni giet sollevata mill-istess socjeta`, tenut kont tar-rabta kontrattwali ezistenti fuq riferita u tal-proceduri gia` esperiti mill-kontendenti fir-rigward, ghandu jkun pacifiku li tezisti rabta guridika bejn il-kontendenti;

16.2. Illi fir-rigward tal-allegazzjoni tas-socjeta` intimata li l-promessa tal-bejgh hi nulla ghaliex ma gietx registrata hi biss allegazzjoni u xejn aktar stante li s-socjeta` intimata ghazlet li ma tipprezenta l-ebda provi in sostenn tal-vari tezijiet taghha, (ara foll 125);

16.3. Illi *ai termini* tal-kuntratt datat it-22 ta' Frar, 1989, rikonoxxut ukoll mill-Qorti tal-Appell fid-decizjoni taghha datata l-25 t'Ottubru, 2013, fuq riferita, jorbot lill-partijiet kollha hemm partecipi;

16.4. Illi rigward ir-risposta tas-socjeta` intimata li issa il-vertenza ghaddiet in gudikat jinghad li kienet l-istess Qorti tal-Appell li ddeterminat konklussivament il-vertenza illum in dizamina` mill-gdid quddiem din il-qorti u din l-istess qorti hi marbuta mid-direzzjoni decizjonali hemm esperita;

16.5. Illi fir-rigward tal-allegat prezz in konsiderazzjoni jew tac-cens *de quo* wkoll baqghet fil-livell inkonsekwenzjali t'allegazzjoni stante li l-ebda prova ma ingiebet fir-rigward;

DECIDE:

17.0. Illi in vista tas-suespost din il-qorti hi sodisfatta li r-rikorrenti iippruvaw il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt

li tirrespingi r-risposti kollha sollevati mis-socjeta` intimata, takkolji it-talbiet tar-rikorrenti u ghaldaqstant:

17.1. Tillikwida l-korrispettiv pagabbli lis-socjeta` intimata fl-ammont ta' tlett mija u erggha u tmenin Ewro u hamsa u tletin centezmu, (€384.35), kif stabbilit fil-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt *in atti* tan-Nutur Dottor Pierre Cassar, datat il-22 ta' Frar, 1989, relattivament ghal porzjon art ta' kejl ta' ghaxar metri kwadri, (10m^2), fuq gia` riferiti;

17.2. Tikkundanna lis-socjeta` intimata tadempixxi l-obbligu taghha relattiv, u filwaqt li tircievi l-korrispettiv pattwit minghand ir-rikorrenti kif fuq likwidat, tersaq ukoll ghall-kuntratt opportun tat-trasferriment tar-rimanenti zmien tad-dirett temporanju u tal-propjeta` shiha u libera;

17.3. Tinnomina lin-Nutar Dottor Joseph Debono biex jippubblika l-att opportun;

17.4. Tinnomina Kuratur Deputat li jkun imissu skont it-turn biex jirrapprezenta lill-eventwali kontumaci;

17.5. Tordna li l-kuntratt in dizamina` jsir fi zmien tlett xhur mid-data ta' din is-sentenza;

17.6. Bl-ispejjez ta' din il-vertenza kontra s-socjeta` intimata fuq riferita.

Onor. Imhallef Silvio Meli

Decizzjoni Finali

< Sentenza Finali >

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