FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 16 ta' Mejju, 2019

Kawża Nru. 7

Rik. Nru. 751/12JRM

Christopher **SCERRI** u martu Shirley Scerri

vs

Anthony **INGLOTT**, Dorothy Magri, Roland Magri, Dolores *sive* Doriette Darmanin, Giovanna *sive* Joan Chetcuti, David Inglott, Maria Theresa Vella mart Stephen, u Silvana mart Ivan Formosa

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-27 ta' Lulju, 2012, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (i) tikkundanna lill-imħarrkin biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' bejgħ u trasferiment tal-fond appartament numru tlieta (3), fit-tieni sular, Blokk numru ħamsa (5), li jinsab fi Triq l-10 ta' Awwissu 258 (li qabel kienet iġġib l-isem ta' Triq

Desain), fil-Birgu, magħdud is-sehem indiviż *pro rata* tal-partijiet komuni u tal-parti indiviża tal-bejt u jiġifieri komuni bejn l-appartament imsemmi u dak bin-numru tnejn (2) u l-parti l-oħra diviża tal-bejt tal-kejl ta' erbatax-il pied (14') b'ħamsa u tletin pied (35'); (ii) taħtar lin-Nutar Mario Buġeja jew kwalunkwe persuna oħra nominata minnha biex tippubblika l-att nutarili opportun; (iii) tiffissa jum, post u ħin għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt u taħtar kuraturi biex jidhru fuq l-att għall-kontumaċi; u (iv) tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż, magħduda dawk tal-ittra uffiċjali u tan-nutar;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Awwissu, 2012, li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi għat-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin fit-3 ta' Settembru, 2012, li biha laqgħu għall-azzjoni tal-atturi billi ċaħdu li huma ma ridux jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, iżda qalu li, wara li sar il-konvenju, inqala' disgwid dwar l-interpretazzjoni tal-konvenju u b'mod partikolari dik il-parti li tirreferi għall-bejt;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Novembru, 2012[1], li bih ħatret lill-perit arkitett Alan Saliba bħala perit tekniku;

Rat ir-Rapport imressaq mill-Perit Tekniku fil-11 ta' Settembru, 2013[2], u minnu maħluf kif imiss waqt is-smigħ tal-24 ta' Ottubru, 2013;

Rat ir-rikors imressaq mill-imħarrkin fit-22 ta' Ottubru, 2013[3], li bih talbu l-ħatra mill-ġdid tal-imsemmi perit biex jagħmel pjanta dettaljata tal-bejt tal-binja, liema talba huma irtiraw waqt is-smigħ tal-24 ta' Ottubru[4];

Rat id-degriet tgħha tas-26 ta' Novembru, 2013[5], li bih laqgħet talba tal-imħarrkin biex jitħallew iressqu Nota ta' Kritika għar-Rapport tal-perit tekniku u tathom żmien biex jagħmlu dan;

Rat in-Nota ta' Kritika mressqa mill-imħarrkin fis-17 ta' Diċembru, 2013[6];

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

[1] Paġ. 39 tal-proċess
[2] Paġġ. 72 sa 96 tal-proċess
[3] Paġ. 71 tal-proċess
[4] Paġ. 117 tal-proċess
[5] Paġ. 118 tal-proċess
[6] Paġġ. 119 sa 122 tal-proċess

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degrieti li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni għall-eżekuzzjoni ta' att ta' konvenju. L-atturi jridu li l-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili biex jixtru mingħandhom fond immobbli u dan skond kif miftiehem bejnhom u l-istess imħarrkin fuq att ta' konvenju. Billi l-imħarrkin qegħdin iżommu lura milli jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u biex ibiegħu l-imsemmi fond, l-atturi qegħdin jitlobu l-Qorti tordna lill-imħarrkin biex jersqu għall-kuntratt kif kien miftiehem;

Illi l-imħarrkin laqgħu għal din l-azzjoni billi ċaħdu li huma ma ridux jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, iżda qalu li, wara li sar il-konvenju, inqala' disgwid dwar l-interpretazzjoni tal-konvenju u b'mod partikolari dik il-parti li tirreferi għall-bejt;

Illi mill-<u>fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża</u> jirriżulta li fl-4 ta' April, 2012[7], sar att ta' konvenju li fih l-atturi ntrabtu li jixtru u jiksbu mingħand l-imħarrkin li, min-naħa tagħhom, intrabtu li jbiegħu u jittrasferulhom l-appartament bin-numru tlieta (3) fit-tieni sular ta' blokka ta' bini (li fiha tliet appartamenti) bin-numru ħamsa (5), li tinsab fi Triq l-10 ta' Awwissu 258 [*recte:* 1258] (li qabel kien jisimha Triq Desain), fil-Birgu, magħdud is-sehem indiviż *pro rata* tal-partijiet komuni u s-sehem indiviż tal-bejt u ċjoe' dak komuni bejn l-imsemmi appartament u l-appartament bin-numru tnejn (2) fl-istess blokka, u parti diviża tal-bejt u ċjoe' dik ta' fuq ta' kejl ta' madwar erbatax-il pied (14') b'ħamsa u tletin pied (35') kif suġġetti għas-servitujiet eżistenti, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Fost dawn il-kundizzjonijiet, kien maqbul il-prezz ta' sitta u ħamsin elf euro (€ 56,000) li minnu tħallset b'depożitu akkont is-somma ta' ħamest elef u sitt mitt euro (€ 5,600) li nżammu min-nutar; li l-att finali ta' xiri-u-bejgħ kellu jsir fi żmien tliet (3) xhur minn dakinhar li sar il-konvenju; u li x-xerrejja (l-atturi) kellhom jiksbu self minn bank u ngħataw erba' (4) ġimgħat min dakinhar li sar il-konvenju biex jikkonfermaw li huma seħħilhom jiksbu tali faċilità bankarja;

[7] Dok "A", f'paġġ. 5 – 6 tal-proċess

Illi l-imsemmi appartament kien għal żmien twil mikri lil missier l-attur[8], u fix-xhur ta' qabel ma sar il-konvenju, l-post kien inkera mill-imħarrkin lill-attur għal sena b'seħħ minn Jannar tal-2011[9];

Illi ftit jiem wara li sar il-konvenju, l-imħarrkin qajmu l-kwestjoni tal-firxa tal-bejt li kienu qablu dwarha fl-istess konvenju. In-nutar li fassal il-konvenju bagħat jgħarraf lill-imħarrkin dwar dak li kien ġie miftiehem u għaddhielhom ukoll kopja tal-post magħmula minn perit[10] u f'ittra li bagħtu ftit tal-jiem wara, għamluha ċara li ma kinux jaqblu li huma ftiehmu li jbiegħu l-arja tal-bejt kollu tal-post, imma biċċa minnu biss. L-atturi saħqu li l-konvenju kien jitkellem dwar l-arja kollha tal-bjut fuq l-appartament miksub minnhom;

Illi, mit-tifsira li ta wara li aċċeda fl-ambjenti tal-binja, il-perit tekniku maħtur mill-Qorti fisser li l-kwestjoni li nqalgħet bejn il-partijiet tirrigwarda dik il-parti tal-ambjenti tal-"bejt ta' fuq li titla' għalih minn sitt tarġiet (erba' filati 'l fuq) minn fuq il-bejt il-baxx"[11] (jiġifieri minn dik il-parti tal-bejt li l-partijiet qablu fil-konvenju li kellha tibqa' in komun bejn l-appartament mertu tal-kawża u l-appartament numru tnejn (2) fl-istess blokka tal-bini) li dwaru l-partijiet ma għandhomx kwestjoni. Mill-kostatazzjonijiet magħmula mill-imsemmi perit, jidher li d-diffikultà tinħalaq minħabba l-kejl li jissemma fil-konvenju (jiġifieri 14-il pied b'35 pied)[12]. Bl-istess mod, il-perit jasal għall-fehma li dwar il-parti diviża tal-bejt ta' fuq, din kienet ukoll meqjusa fl-att tal-konvenju[13];

Illi l-atturi kisbu l-faċilità bankarja u saħansitra ngħataw appuntament mill-Bank għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt[14];

Illi f'dawk il-ġimgħat, baqgħet għaddejja korrispondenza bejn xi wħud mill-imħarrkin (l-aktar l-imħarrek David Inglott) u n-nutar dwar il-kwestjoni tal-bejt u sa dakinhar li kellu jkun ippubblikat il-kuntratt kienu għadhom għaddejjin komunikazzjonijiet regolari li jixhdu li l-imħarrkin ma kinux lesti li jersqu għall-kuntratt jekk mhux kif fehmu huma li kellu jitfisser il-bejt;

Illi dakinhar li kellu jsir il-kuntratt, fis-27 ta' Ġunju, 2012, fil-Bank, l-atturi kienu marru u, mill-imħarrkin kollha, kienet l-imħarrka Doriette Darmanin biss li attendiet[15]. Il-kuntratt ma sarx;

---

8 Xhieda tal-imħarrka Dorothy Magri f'paġ. 43 tal-proċess
9 Dok "RM1", f'paġġ. 54 – 6 tal-proċess
10 Dokti f'paġġ. 26 – 9 tal-proċess
11 § 34 tar-Rapport f'paġ. 89 tal-proċess
12 § 38 tar-Rapport f'paġ. 91 tal-proċess
13 § 39 tar-Rapport f'paġ. 92 tal-proċess
14 Dok "D", f'paġ. 31 tal-proċess
15 Xhieda tan-Nutar Mario Buġeja, f'paġ. 36 tal-proċess

Illi fit-2 ta' Lulju, 2012[16], l-atturi ħarġu ittra uffiċjali kontra l-imħarrkin għall-finijiet tal-artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili, u talbuhom biex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ. L-imħarrkin laqgħu in-notifika tal-imsemmi att ġudizzjarju;

Illi l-atturi fetħu din il-kawża fis-27 ta' Lulju, 2012;

Illi bħala kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ, din il-Qorti tqis li, għall-anqas fid-dieher, kemm l-atturi u kif ukoll l-imħarrkin jidhru li jridu jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ ta' dak li wiegħdu lil xulxin fl-att ta' konvenju. Madankollu, il-kwestjoni li nqala' ntopp dwarha hija t-tifsira ta' parti mill-ġid li dwaru saret il-wegħda – jiġifieri dik il-parti li tirrigwarda l-bejgħ. Imkien fir-Rikors Maħluf imressaq mill-atturi ma tressqet talba biex din il-Qorti tagħti tifsira ta' dak li ftiehmu dwaru l-partijiet fuq il-konvenju, u lanqas tressqet kontro-talba min-naħa tal-imħarrkin f'dan is-sens. Madankollu, jidher ċar li biex il-Qorti tkun f'qagħda biex tipprovdi dwar it-talbiet attriċi u dwar l-eċċezzjonijiet għalihom, se jkollha tidħol fit-tifsira ta' dak li l-partijiet ftiehmu dwaru;

Illi madankollu, il-Qorti tqis li biex tagħmel dan, hija bl-ebda mod ma sejra timponi r-rieda tagħha minflok dik li kellhom il-partijiet meta daħlu għall-konvenju[17] u wisq anqas ma hija sejra tidħol f'konġetturi dwar dak li l-partijiet seta' kellhom f'moħħhom meta fasslu l-istess att ta' konvenju[18];

Illi kunsiderazzjoni oħra li l-Qorti trid tagħmel hi li din hija kawża biex teżegwixxi att ta' konvenju. Dan qiegħed minkejja li, fit-tielet premessa tar-Rikors Maħluf, l-atturi jgħidu li "l-imsemmi konvenju skada .. .. u l-intimati naqsu li jidhru għall-att finali". Li kieku kien minnu li l-konvenju skada, ma kienu jiswew xejn it-talbiet attriċi;

Illi, fil-qosor, il-pożizzjoni tal-atturi hi li l-att tal-konvenju huwa ċar biżżejjed biex ma jagħti lok għall-ebda disgwid u jidher li l-ftehim kien dwar il-bejt kollu u mhux biss biċċa minnu. Min-naħa tagħhom, u kif imfisser fin-Nota ta' Kritika mressqa minnhom, l-imħarrkin jgħidu li ma kien qatt li l-atturi kienu mwiegħda li jinbiegħ lilhom il-bejt kollu. Dan jgħiduh għal tliet raġunijiet: fl-ewwel lok, minħabba li ried jitħalla parti mill-bejt biex ikun jista' jinqeda bih min ikun is-sid tal-appartament numru tnejn (2); fit-tieni lok, kien l-attur

[16] Dok "B", f'paġġ. 7 – 8 tal-proċess
[17] App. Ċiv. **29.10.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***Tabib Carmel sive Lino Gauċi Borda et vs Carmelina sive Carmela Azzopardi et***
[18] App. Ċiv. **14.1.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***Nazzareno Vella noe vs Joseph Abela noe et***

innifsu li qabad u ta l-kejl tal-bejt li jissemma fil-konvenju, u kien għalhekk fuq rieda tiegħu stess li ntrabat li jikseb biss medda ta' bejt bil-kejl imsemmi; u fit-tielet lok, ma kien jagħmel l-ebda sens li issemma kejl tal-bejt jekk kien minnu li l-atturi kienu se' jixtru l-medda kollha tal-bejt eżistenti;

Illi din il-kawża bdiet bħala waħda sempliċi b'talba li l-bejjiegħa jwettqu konvenju u jersqu għall-kuntratt ta' bejgħ favur l-atturi xerrejja. Il-bejjiegħa wieġbu li huma qatt ma oġġezzjonaw li jersqu għall-bejgħ, kemm-il darba jiġi mwettaq dak li kien hemm stipulat fil-konvenju;

Illi skond il-konvenju, mal-appartament imsemmi hemm "inkluż is-sehem indiviż *pro rata* tal-partijiet komuni, u **parti indiviż tal-bejt u ċioe` komuni** bejn il-flat in vendita u dak numru 2, u **parti diviża tal-bejt u ċioe` dik ta' fuq 14' x 35' kejl ċirka,** kif soġġett għas-servitujiet eżistenti";

Illi jirriżulta li l-appartament jikkonsisti f'żewġt ikmamar tas-sodda li jinstabu fil-faċċata tat-triq, wara l-kamra tas-sodda tax-xellug meta wieħed iħares lejn il-faċċata hemm salott u t-tromba tat-taraġ; imbagħad il-bini jidjieq b'mod li dejjem fuq in-naħa tax-xellug hemm kuridur u *toilet*. Il-kuridur jaċċedi għal kċina li hija wiesgħa bejn wieħed u ieħor daqs il-kamra tas-sodda xellugija. Fl-arja ta' fuq l-appartament il-bejt huwa maqsum fuq żewġ livelli, billi l-parti tal-bejt tal-kamra tas-sodda tal-lemin huwa madwar erba' (4) filati aktar baxx mill-parti tal-bejt li tinstab fuq il-bqija tal-appartament. Il-bejt huwa mdawwar b'opramorta fil-parti ta' quddiem, sal-kamra tal-injam iżda m'hemmx opramorta fil-parti ta' wara l-kamra fejn hemm it-tankijiet u jiġifieri fuq il-fejn jiġu l-kuridur, it-*toilet* u l-kċina tal-appartament imwiegħed lill-atturi;

Illi l-parti baxxa tal-bejt, li tiġi fuq il-kamra tas-sodda tal-lemin, fiha madwar tnax-il (12) pied bi tlettax-il (13) pied kejl, li jġibu mal-mija u sitta u ħamsin (156) piedi kwadri. Il-parti l-għolja tal-bejt fiha madwar seba' mija u sitt (706) piedi kwadri, u tikkonsisti fi tlett partijiet. Il-parti ta' quddiem fiha madwar erba' mija u sitta u sebgħin (476) piedi kwadri; il-parti tan-nofs, fejn hemm kamra tal-injam bis-saqaf tal-fdewwex u tagħmir tal-arja kundizzjonata, fiha madwar sebgħin (70) pied kwadru; filwaqt li l-parti ta' wara fiha madwar mija u sittin (160) pied kwadru;

Illi, kif rajna, l-atturi jsostnu li l-konvenju jagħtihom jedd għall-parti tal-bejt l-iktar għolja kollha, filwaqt li l-livell iktar baxx ikun komuni mal-appartament numru tnejn (2). Waqt il-kontro-eżami, l-attur, mistoqsi "*Jekk ngħidlek li waqt il-konvenju inti staqsejthom biex tieħu l-bejt kollu ta' fuq u huma weġbuk li le*

billi riedu jħallu biċċa bejt għall-appartament l-ieħor, xi tgħid?" wieġeb hekk: "*Nixtieq niċċara li mill-ewwel tlabt il-bejt kollu u mhux ta' fuq biss. L-oġġezzjoni kienet le, għax riedu jħallu parti għat-tieni flat. Infatti qbilna li l-parti ż-żgħira tkun komuni u l-kbira ta' fuq tkun mgħoddija lilna kif hem imniżżel fil-konvenju, Meta jiena bdejt ninnegozja fuq il-prezz jien bdejt nitkellem fuq il-bejt kollu li jiġi fuq l-appartament. Qabel il-konvenju ma tkellimniex dwar minn fejn sa fejn tal-bejt*".[19] Min-naħa l-oħra, l-imħarrkin jisħqu li l-atturi għandhom jedd għal parti diviża biss minn dan il-bejt, tal-kejl ta' 476 pied kwadru; li huwa l-kejl effettivament imsemmi fil-konvenju, liema parti tinstab fuq in-naħa ta' wara tal-istess bejt u li skont ittra mibgħuta mill-konsulent legali tagħhom, "tirrispekkja l-konfini indikati"[20] għalkemm fil-fatt hija xi ftit iżgħar;

Illi minħabba li għal żmien twil l-appartament imwiegħed b'bejgħ lill-atturi fil-konvenju kien mikri lil missier l-attur, l-attur jgħid li, tul dik il-kirja l-ogħla livell (talbejt) kien jintuża esklussivament minn missieru. Isostni li waqt il-laqgħa għand in-Nutar il-ftehim kien li jieħu l-ogħla bejt kollu u ħadd ma ssuġġerixxa li jitniżżel il-qies fil-konvenju. Il-qies tniżżel biss fuq talba tan-Nutar, billi ma kienx hemm pjanta, u l-kejl li tniżżel ingħata dak il-ħin mill-attur b'mod approssimattiv.[21] In-Nutar li rrediġa l-konvenju stqarr li "*meta ġejna fuq il-bejt li kellu jinbiegħ ix-xerrejja qaluli li l-bejt qed jixtruh kollu. Il-vendituri ma qablux pero` qablu li tinbiegħ il-parti ta' fuq, biex b'hekk kull flat ikollu parti mill-bejt*".[22] Fil-kontro-eżami, in-Nutar stqarr li "*d-diskussjoni dwar il-bejt saret quddiemi tant li dan kien l-argument prinċipali. Niftakar li David u Joan kienu oġġezzjonaw dwar il-bejt minħabba li kbir u li l-oħrajn mhux se jkollhom. Chris baqa' jinsisti li jrid il-bejt ta' fuq billi kienu jużawh huma minn dejjem. Jiena l-post qatt ma rajtu u ma stajtx nifhem u għalhekk staqsejt lil Chris xi kemm fih il-bejt. Chris ħares ħarsa madwaru u qalli l-kejl bejn wieħed u ieħor… Niftakar li Chris kien qalli li fil-parti ta' wara hemm it-tankijiet u għalhekk l-aktar parti li tista' tintuża hija l-parti ta' quddiem pero` ngħid ukoll li biex tmur għall-parti ta' fejn hemm it-tankijiet trid tgħaddi minn fuq din l-istess parti ta' quddiem… Chris xtaq li minn fuq il-bejt tiegħu ma jkollux inkwilini għaddejjin. Pero` niftakar lil Chris jinsisti fuq il-bejt ta' fuq*"[23];

---

[19] Xhieda tiegħu f'paġ 114 tal-proċess
[20] Dok "RM2", f'paġ.18 tal-proċess
[21] Affidavit tal-atturi f'paġġ. 23 u 35 tal-proċess
[22] Affidavit tan-Nutar Mario Bugeja f'paġ. 36 tal-proċess
[23] Xhieda tn-Nutar Buġeja fil-kontro-eżami f'paġ 116 tal-proċess

Illi fl-affidavit tagħha, l-imħarrka Dorothy Magri ssostni li n-Nutar ma spjegalha xejn fuq il-kwistjoni tal-ħajt.[24] L-imħarrka Silvana Formosa tgħid li l-attur talab parti mill-bejt ta' fuq u hija fehmet li ried il-parti ta' wara li kien diġà qiegħed juża bħala l-kerrej tal-appartament mertu tal-każ. Skond l-imħarrek David Inglott, l-attur staqsa lill-imħarrka Joanne Chetcuti "*jekk kinitx lesta li tbiegħ il-bejt għal liema mistoqsija hija immedjatament irrispondiet fis-sens x'konna ser nagħmlu bi flat 2 għax kien ser jispiċċa bla bejt… bqajna ninsistu miegħu illi l-bejt għandu jibqa' in komun. Wara xi diskussjonijiet ikkonkludejna illi kellna nagħtuh il-parti ta' fuq ossia fejn hemm il-kamra tal-injam u t-tankijiet… qatt ma kienet l-intenzjoni tagħna li nbiegħulu l-bejt kollu… aċċettajna biss li nagħtuh dik il-parti li huwa diġà kien qiegħed jagħmel użu minnha u ċioe` fejn għandu l-istruttura u t-tank*"[25];

Illi l-imħarrek Roland Magri ukoll jgħid li fehem li ried il-parti mill-kamra tal-injam lura.[26] Fil-kontro-eżami, iżda, stqarr li ma jafx jekk tul il-kirja, li damet snin twal, Renzo Scerri (missier l-attur) kienx jieħu ħsieb il-bejt kollu. [27]Fil-kontro-eżami stqarr li mar biex ibiegħ il-flat iżda l-attur qala' l-kwistjoni tal-bejt.[28] L-imħarrka Joanne Chetcuti xehdet li kif daħlu għand in-Nutar għall-konvenju, l-attur talab li jingħata l-bejt kollu "*peress illi l-bejt kien fuqu kien ikun fl-aħjar pożizzjoni biex jieħu ħsiebu. F'dan il-mument niftakar illi kollha kemm aħna għidnilu li żgur ma konniex ser inbiegħlu l-bejt kollu, għaliex b'hekk Flat 2, tal-istess blokka, kien sejjer jispiċċa mingħajr bejt. Jiena, David u Anthony issuġġerejna li jekk Christopher riedu kollu seta' jieħdu biss in komun mal-appartament 2 biex b'hekk ikun indiviż bejn flat 2 u 3. Christopher pero` ma riedx li jsir ftehim hekk u ċjoe` in komuni. Hu ried il-parti tiegħu li tinsab fuq livell aktar għoli u cioe` dak li jissejjaħ "upper roof". Roland Magri u Dolores Darmanin qablu miegħu li flok il-bejt jinbiegħ komuni, kulħadd ikollu l-parti tiegħu. Pero` nenfasizza li fl-ebda ħin ħadd minna ma qal illi Christopher jieħu parti tiegħu u parti oħra mill-bejt in komuni. Nixtieq inżid ukoll li meta konna l-uffiċċju tan-Nutar, Christopher Scerri kompla jgħid li ried jixtri l-parti li kien jagħmel użu minnha hu. Fuq din il-parti, fil-fatt hemm it-tankijiet tiegħu u tat-tenants l-oħra… In-Nutar f'dan l-istadju talab il-qisien tal-parti tal-bejt li kien sejjer jixtri Chris. Chris hawnhekk qal li għandu ċirka 35' x 14'. Jiena f'moħħi għamilt kalkolu fis-sens illi jiena fhimt li Chris kien sejjer jixtri biss dik il-parti tal-bejt fejn hemm it-tankijiet u xejn aktar.*"[29] L-imħarrka Marie Therese Vella ukoll stqarret li kienet taħt l-impressjoni li l-attur ried biss

[24] Xhieda tagħha f'paġ. 44 tal-proċess
[25]Affidavit ta' David Inglott f'paġġ. 46A u 48 tal-proċess
[26] Affidavit ta' Roland Magri f'paġ. 53 tal-proċess
[27] Xhieda tiegħu f'paġ. 107 tal-proċess
[28] Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami f'paġ. 110 tal-proċess
[29] Affidavit tagħha f'paġ. 57 tal-proċess

il-parti ta' wara tal-ogħla bejt.[30] Min-naħa l-oħra, l-imħarrka Doriette Darmanin, li kuntrarjament għall-konvenuti l-oħrajn xehdet *viva voce*, u li kienet l-unika waħda li kienet lesta tiffirma l-kuntratt għax ma riditx tidħol il-Qorti, għalkemm mhix familjari mat-topografija tal-bejt, stqarret "*meta mort niffirma l-konvenju jiena kont interessata li jinbiegħ il-post u li l-post ta' taħtu jifdallu biċċa bejt*"[31];

Illi f'ittra elettronika tiegħu lill-imħarrkin tal-24 t'April 2012 in-Nutar ċaħad ix-xilja ta' wħud minnhom li qalu li ma qarax il-konvenju qabel iffirmawh il-partijiet[32];

Illi fil-fehma tal-Qorti, qari litterali tal-kliem tal-konvenju "*inkluż is-sehem indiviż pro rata tal-partijiet komuni, u* ***parti indiviż tal-bejt u ċioe` komuni*** *bejn il-flat in vendita u dak numru 2, u* ***parti diviża tal-bejt u cioe` dik ta' fuq 14' x 35' kejl ċirka,*** *kif soġġett għas-servitujiet eżistenti*" tikkonsisti f'tismija tal-parti l-baxxa tal-bejt, li kellha tibqa' komuni, u l-parti l-għolja tal-bejt, li kellha tiġi assenjata lill-atturi, biex turi l-kuntrast ta' bejniethom; dak li bl-Ingliż jissejjaħ "*juxtaposition".* Il-bejt ġie maqsum f'żewġ partijiet; parti kellha tkun indiviża u parti oħra (biex tibqa' komuni mal-appartament numru tnejn) – "dik ta' fuq" kellha tkun diviża jew fi kliem ieħor mibjugħa esklussivament lill-atturi. Fil-fehma tal-Qorti, m'hemm l-ebda parti tal-bejt li ma kinitx qiegħda tiġi mwiegħda li tiġi mibjugħa; ġie speċifikat iżda liema parti kienet sejra tinżamm in komun u liema parti le; u l-parti li ma kinitx sejra tkun in komun ġiet identifikata bħala "**dik ta' fuq**" u mhux "**parti minn** dik ta' fuq";

Illi mix-xhieda kemm tal-atturi kif ukoll tan-Nutar, mhux kontradetta, il-kejl ta' "**14' x 35'** " tniżżel biswit il-kliem "dik ta' fuq" mhux fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet biex tidentifika liema parti tal-bejt ta' fuq kienet sejra tinbiegħ, imma fuq talba tan-Nutar innifsu f'attentat biex jiddeskrivi aħjar x'kien "il-bejt ta' fuq". Kien biss b'reazzjoni għal din it-talba li l-attur għamel kalkolu approssimattiv tal-ogħla bejt. Sussegwentement, dan irriżulta li kien kejl żbaljat, għax kien inqas mill-kejl reali tal-ogħla bejt. B'danakollu, dan ma jbiddel xejn mill-intenzjoni tal-partijiet, kif immanifestata bil-kliem (fil-konvenju) "*ċioe` dik ta' fuq*" li ssir wegħda ta' bejgħ tal-ogħla bejt kollu kemm hu;

[30] Affidavit tagħha f'paġ. 63 tal-proċess
[31] Xhieda tal-imħarrka Doriette Darmanin f'paġ. 105 tal-proċess
[32] Dok "DC1", f'paġ. 102 tal-proċess

Illi f'ċirkostanza bħal din, ingħad mill-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana, li "*Se nella vendita di un corpo determinante l'indicazione della misura fu fatta unicamente, secondo la volontà delle parti, come ulteriore specificazione del fondo senza effettivo riguardo alla estensione di esso, la volontà delle parti deve prevalere e non si fa luogo ad alcun rimborso o supplemento di prezzo*".[33] Dan it-tagħlim, għalkemm ingħata fil-qafas ta' dispożizzjoni tal-Kodiċi Ċivili Taljan[34] li jagħti jedd għal rimbors jew żieda fil-prezz jekk il-bejgħ ikun sar "*a corpo*" iżda jiġi xorta waħda indikat kejl li jkun żbaljat b'iktar minn ħamsa fil-mija, jista' faċilment jiġi applikat għall-każ tallum fejn il-"*corpus*" kien perfettament identifikabbli u l-kejl tiegħu ma kienx rilevanti għall-partijiet;

Illi l-Qorti tqis ukoll li l-imħarrkin jafu sewwa li t-tifsira letterali tal-konvenju u tal-wegħda li huma għamlu lill-atturi hi li l-bejt ta' fuq kollu kemm hu għandu jinbiegħ lill-atturi, tant li wħud minnhom isostnu li n-Nutar ma fehemhomx il-kuntratt u lanqas qara l-konvenju qabel ma talabhom jiffirmawh. In-Nutar jiċħad bil-qawwa kollha din ix-xilja *a tempo vergine*, bil-miktub u fi żmien meta ma kienx għad hemm ħjiel li l-kwestjoni kellha tispiċċa quddiem il-Qorti. Minbarra dan, ħareġ mill-provi li l-atturi saħqu mal-imħarrkin quddiem in-Nutar li riedu l-parti ta' fuq għax dik kienet okkupata esklussivament minn missier l-attur waqt il-kirja tiegħu li damet madwar nofs seklu u għaliex billi fil-biċċa l-kbira minnha tiġi sewwasew fuq l-arja tal-appartament li kien se jinbiegħ lilhom, kien eħfef għalihom li jkunu jistgħu jindukrawh u jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa ladarba dik il-biċċa tal-bejt tkun tagħhom;

Illi jidher li wħud mill-imħarrkin jgħidu li fehmu li l-atturi riedu l-parti ta' wara ċjoe` mill-kamra tal-injam mibnija minn missier l-attur għax kienet dik il-parti li dan kien juża. Il-Qorti, iżda, ma jidhrilhiex li din il-ħaġa jista' wieħed joqgħod fuqha għaliex id-daqsijiet tal-kamra ntwera li huma ferm żgħar u l-parti tal-bejt ta' warajha, apparti li hemm fiha t-tankijiet tal-ilma anke ta' appartament oħra fl-istess blokka, lanqas fiha opramorta u għalhekk diffiċilment jitwemmen li mill-ogħla livell tal-bejt kienet biss din il-parti li kienet tintuża, pjuttost milli wkoll il-parti ta' quddiem li hija mdawra bl-opramorta;

Illi l-Qorti tqis li ma sarx kontro-eżami tal-attur dwar l-asserzjoni tiegħu li missieru kien juża l-livell l-iktar għoli tal-bejt kollu. Ħadd mill-imħarrkin ma stqarr bil-ġurament li fil-fatt kienet tintuża l-parti ta' wara biss, imma assumew dan mill-fatt li kien hemm il-kamra tal-injam mibnija minn missier l-attur. B'mod partikolari, meta sar il-kontro-eżami tal-imħarrek Roland Magri dwar

[33] Cass. 13.6.1969, n. 2121, Giust. civ., Mass. 1969; Cass., 20.9.1971, n. 2621, Giust. Civ., Mass. 1971, 1348
[34] Art. 1538 C.Civ.

din il-ħaġa, m'għarafx iwieġeb jekk kienx jintuża l-bejt kollu jew le. L-imħarrkin jġġidu wkoll li ma ridux jagħtu l-bejt ta' fuq kollu lill-atturi billi riedu jħallu bejt għall-appartament numru tnejn (2). Jirriżulta li tabilħaqq xtaqu li l-bejt kollu, kemm il-parti l-baxxa kif ukoll dik għolja, jibqgħu komuni iżda fuq insistenza tal-attur, ċedewlu b'mod esklussiv il-parti l-għolja. Filwaqt li fl-istess konvenju nżammet parti oħra tal-bejt li kellha tibqa' komuni mal-appartament numru tnejn;

Illi l-Qorti tqis li wkoll kieku wieħed kellu jaċċetta li l-imħarrkin kellhom xi fehma jew impressjoni żbaljata dwar dak li huma fehmu li kienu qegħdin iwiegħdu lill-atturi fuq il-konvenju, dan ma jgħinhomx għaliex "*L'interpretazione del contratto deve in realtà tenere conto della commune intenzione delle parti obiettivizzata nell'accordo.*"[35] Ingħad mill-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana li "*nell'indagine sulla commune volontà dei contraenti non si deve cercare di chiarire l'integrale intenzione di ciascuna parte ma quel tanto delle rispettive intenzioni che si siano fuse, venendo cosi` a far luogo a quella comune volontà che costituisce la legge del contratto*"[36];

Illi barra minn dan kollu, il-Qorti torbot ħafna max-xhieda mogħtija min-Nutar li fassal l-att tal-konvenju u li kien imqabbad mill-partijiet biex jippubblika l-att nutarili definittiv ta' xiri-u-bejgħ. Ix-xhieda tiegħu ma tħalli l-ebda dubju li l-qagħda maqbula fuq il-konvenju kienet dik li jisħqu dwarha l-atturi u li l-imħarrkin seta' reġa' bdielhom wara li iffirmaw il-konvenju. Ħaġa oħra li għall-Qorti hija determinanti hi li waħda mill-imħarrkin (Doriette Darmanin), uriet li hija taqbel ma' dak li jgħidu l-atturi dwar x'kien il-ftehim dakinhar li sar il-konvenju, u wriet din il-fehma b'mod konsistenti matul iż-żmien li l-konvenju kien fis-seħħ. Dan għamlitu wkoll billi dakinhar li l-Bank kien ta l-appuntament biex isir il-kuntratt, hi kienet marret għall-appuntament billi għaliha l-kwestjoni li qalgħu l-imħarrkin l-oħrajn ma kinitx tirrifleti dak li lkoll kienu qablu u wegħdu lill-atturi li jbiegħulhom;

Illi dawn il-kunsiderazzjonijiet iwasslu lill-Qorti biex issib li l-atturi wrewha li t-tifsira ta' dik il-parti tal-att tal-konvenju li tirrigwarda l-bjut hija t-tifsira li jagħtuha l-atturi u mhux dik li jagħtuha l-imħarrkin (jew aħjar, il-biċċa l-kbira minnhom). Dan ifisser li l-ewwel talba jistħoqqilha tintlaqa' u li t-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-imħarrkin ma humiex mistħoqqa;

---

[35] C. Massimo Bianca <u>Diritto Civile</u> (2^a Edizione, 2000 - ristampa 2015), Vol 3, *Il Contratto*, paġ. 418
[36] Cass **29.9.1994**, n. 7937

Illi ladarba l-Qorti sejra tilqa’ l-ewwel talba, isegwi li jmissha tilqa’ wkoll it-talbiet l-oħrajn minħabba li dawn huma marbutin sfiq mal-ewwel waħda u konsegwenzjali għaliha;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tilqa’ l-ewwel talba attriċi billi tordna lill-imħarrkin jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt nutarili ta’ xiri-u-bejgħ tal-appartament indikat bin-numru tlieta (3), fit-tieni sular tal-Blokka bin-numru ħamsa (5), fi Triq l-10 ta’ Awwissu, 1258 (li qabel kien jisimha Triq Desain), fil-Birgu, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet miftehmin fl-att tal-konvenju tal-4 ta’ April, 2012;

Tilqa’ t-tieni talba attriċi u taħtar lin-Nutar Dottor Mario Buġeja biex jippubblika l-att nutarili relattiv;

Tilqa’ t-tielet talba attriċi u tordna li l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt issir fil-bini tal-Qorti, Valletta, nhar it-Tnejn, 17 ta’ Ġunju, 2019, fil-ħdax ta’ filgħodu (11.00 a.m.), u għal dan il-għan qiegħda taħtar lill-Avukat Silvio Brincat bħala kuratur biex jidher fuq l-imsemmi att nutarili f’isem dawk mill-partijiet li jonqsu li jersqu għall-pubblikazzjoni tiegħu;

Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet imqajmin mill-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

Tordna li l-imħarrkin, flimkien u solidalment bejniethom, iħallsu l-i**spejjeż tal-kawża**, magħduda dawk tal-kuratur maħtur għall-kontumaċi.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

16 ta’ Mejju, 2019

Marisa Bugeja
Deputat Registratur

16 ta' Mejju, 2019