QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tlieta, 29 ta' Ottubru, 2019

Numru 4

Rikors Guramentat Nru. 286/2016

Mark u Josielle konjugi Gaffarena

vs

Daphne Corrieri f'isimha proprju u bhala prokuratrici tal-assenti Dottor Christopher Cefai, Dottor Martin Cefai, Mary Falzon u b'digriet tat-28 ta' Gunju 2016 l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem l-istess konvenuti Daphne Corrieri f'isimha proprju u bhala prokuratrici tal-assenti Dottor Christopher Cefai, Dottor Martin Cefai u David Cefai bhala eredi tal-konvenuta Mary Falzon li mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tas-7 ta' April 2016 li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' konvenju li sar fis-26 ta' Marzu 2015 (Dok. A) l-intimati ntrabtu u obbligaw ruhhon versu r-rikorrenti illi jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu s-sehem ta' kwart (1/4) indiviz, u kwalsiasi sehem iehor verjuri illi talvolta jista' ikun spettanti lill-intimati, fil-korp ta' bini, il-Belt Valletta, Old Mint Street, numru sitta u tletin (36) hekk kif ahjar deskritta fil-konvenju skont il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma bejniethom.

2. Illi qabel skada t-terminu tal-konvenju, ir-rikorrenti sejhu lill-intimati halli jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-imsemmi fond u kif ukoll pprezentaw ittra ufficjali datata 21 ta' Marzu 2016, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti.

3. Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma baqghalhomx triq ohra ghajr illi din jintavolaw ir-rikors odjern bil-ghan li jikkostingu lill-intimati halli jersqu ghall-att finali tat-trasferiment tal-imsemmi sehem fil-fond hawn fuq imsemmi u dana skont il-pattijiet u kundizzjonijiet li intrabtu u obbligaw ruhhom bihom l-intimati fl-imsemmi konvenju.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghalfejn dina l-Onorabbli Qorti ma ghandiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti huma obbligati illi jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu lir-rikorrenti s-sehem ta' kwart (1/4) indiviz, u kwalsiasi sehem iehor verjuri illi talvolta jista' ikun spettanti lill-intimati, fil-korp ta' bini, il-Belt Valletta, Old Mint Street, numru sitta u tletin (36) hekk kif ahjar deskritt fl-att ta' konvenju, taht il-pattijiet u kundizzjonijiet miftehma bejn il-partijiet fl-istess konvenju.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din l-Onorabbli Qorti jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv tat-trasferiment minnhom favur ir-rikorrenti tas-sehem ta' kwart (1/4) indiviz, u kwalsiasi sehem iehor verjuri illi talvolta jista' ikun spettanti lill-intimati, fil-fond hawn fuq indikat.

3. Tinnomina Nutar kuratur sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv u kuraturi sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumacja fuq l-istess kuntratt u dana taht dawk il-provvedimenti li din l-istess Qorti joghgobha taghti.

4. Tiffissa l-post, jum u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi.

Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali datata 21 ta' Marzu, 2016 kontra lintimati li minn issa qeghdin jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, il-illegittimita tal-intimati kif citati, stante illi l-eccipjenti Daphne Corrieri in kwantu giet imharrka kemm f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom tal-intimati kollha l-ohra mhijiex il-legittimu kontradditur billi l-intimati kollha hlief ghal Dottor Christopher Cefai huma residenti f'Malta filwaqt illi Dottor Christopher Cefai huwa residenti fl-Ingilterra, pajjiz tal-Unjoni Ewropea u, minghajr pregudizzju ghal dan u fi kwalunkwe kaz, ma gietx awtorizzata specifikatament ghaldaqshekk.

2. Illi fit-tieni lok u preliminarjament u, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ittra ufficjali tal-21 ta' Marzu 2016 (li kopja taghha qed tigi ezibita mill-intimati bhala Dokument "DC"), mibghuta ai finijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex valida billi jonqos in-numru ta' dokument ta' identifikazzjoni legalment validu tal-mittenti.

3. Illi fit-tielet lok u preliminarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-ittra ufficjali tal-21 ta' Marzu 2016 (Dok. "DC") mhijiex valida ai finijiet tal-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu l-eccipjenti Daphne Corrieri giet interpellata kemm f’isimha personali kif ukoll ghan-nom ta' Christopher Cefai, Martin Cefai u Mary Falzon u konsegwentement, dawn ma gewx interpellati personalment kif titlob il-ligi, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Illi fir-raba' lok u fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra r-rikorrenti, stante illi l-eccipjenti mhumiex f'pozizzjoni jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv wara l-konvenju tas-26 ta' Marzu 2015 ghas-segwenti ragunijiet:

5. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jirrizulta illi, in forza ta' zewg dikjarazzjonijiet tal-President ta' Malta datati 22 ta' Jannar 2015 u 8 ta' April 2015 rispettivament u ezibiti bhala Dokument "DC1" u "DC2", gie esproprjat kwart indiviz (1/4) kull darba mill-proprjeta intiera ta' 36, Old Mint Street, Valletta; konsegwentement, l-eccipjenti mhumiex f'pozizzjoni illi jersqu sabiex isir l-atti finali ta' bejgh ta' sehmhom minhabba trasferiment ta' titolu ta' nofs indiviz minn sehmhom mill-proprjeta in kwistjoni favur il-Gvern ta' Malta, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

6. Illi, fi kwalsiasi kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespot, jirrizulta illi, kuntrarjament ghal dak stipulat specifikatament fil-konvenju datat 26 ta' Marzu 2015, il-proprjeta tal-eccipjenti mhijiex hielsa minn expropriation orders u t-titolu mhux wiehed tajjeb, kif ser jigi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza, u konsegwentement, dawn lil-fatti jgibu l-hall tal-istess konvenju;

7. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost u kuntrarjament ghal dak stipulat specifikatament fil-konvenju datat 26 ta' Marzu 2015, il-proprjeta tal-eccipjenti llum tinsab suggetta ghal litigazzjoni pendenti quddiem il-Qrati, stante illi, fil-21 ta' Jannar 2014, giet istitwita kawza fl-ismijiet “Il-Prim Ministru Dr Joseph Muscat et vs Mark Gaffarena et" (Rik Nru 53/2016AF), li qed tinstema' quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, u liema kawza tinsab differita ghas-smigh ghad-9 ta' Gunju 2016, u konsegwentement, dan il-fatt igib il-hall tal-istess konvenju;

8. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti agixxew in mala fede u bi frodi tad-drittijiet tal-eccipjenti meta kkolludew ma' ufficjal jew ufficjali tad-Dipartiment tal-Artijiet u addirittura ma' ufficjali fi hdan is-Segretarjat tas-Segretarju Parlamentari responsabbli ghall-Artijiet kemm qabel kif ukoll wara l-iffirmar tal-konvenju tas-26 ta' Marzu 2015 sabiex il-Gvern ta' Malta jesproprja l-fond 36, Old Mint Street bicca bicca u b'mod irregolari, u meta gew ikkumpensati r-rikorrenti ghall-porzjon indiviza mill-proprjeta, a skapitu tad-drittijiet ta' kumpens spettanti lill-eccipjenti wara l-esproprju ta' sehem ta' kwart indiviz tal-proprjeta intiera kemm fit-22 ta' Jannar 2015 kif ukoll fit-8 ta' April 2015 kif hawn fuq spjegat; konsegwentement il-konvenju datat 26 ta' Marzu 2015 mhuwiex validu minhabba li jinsab affett minn tali mala fede u frodi da parti tar-rikorrenti;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-kunsens tal-eccipjenti moghti fuq il-konvenju tas-26 ta' Marzu 2015 jinsab ivvizzjat u dana ghat-tenur tal-Artikolu 974 et sequitur tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta minhabba zball, eghmil doluz u vjolenza, kif ser jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

10. Illi fi kwalunkwe kaz, l-eccipjenti jirrizervaw id-drittijiet kollha taghhom in konnessjoni ma' sehmhom mill-proprjeta 36, Old Mint Street, Valletta kemm fil-konfront tar-rikorrenti kif ukoll fil-konfront ta' terzi minhabba l-agir taghhom.

11. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti u n-noti ta’ sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn l-atturi dahlu f'konvenju mal-konvenuti datat 26 ta' Marzu 2015 ghal sehem ta' kwart indiviz u (sottolinear tal-Qorti) kull sehem iehor verjuri spettanti lil konvenuti mil-fond 36 Old Mint Street, Valletta mikri lil Gvern ta' Malta. Dan il-konvenju kien soggett ghal diversi kundizzjonijiet fosthom li l-proprjeta mhix soggetta ghal requistion order, enforcement order jew expropriation order (sottolinear tal-Qorti) u li r-ricerki jkunu sodisfacenti u ma jkun jezisti ebda impediment legali validu ghal pubblikazzjoni. Il-konvenju kien jiskadi fis-26 ta' Marzu 2016. L-atturi qed jitolbu lil Qorti iggieghel lil konvenuti jersqu ghal kuntratt finali kif miftiehem skont il-kundizzjoniijiet miftehma.

Il-konvenuti ma jridux jersqu ghal kuntratt ghal diversi ragunijiet ta' natura procedurali. Fil-mertu pero jsostnu illi mhumiex f'pozizzjoni li jersqu ghal kuntratt finali ghaliex b'zewg dikjarazzjonijiet presidenzjali datati 22 ta' Jannar 2015 u 8 ta' April 2015, gie esproprjat kwart indiviz kull darba mil-fond 36 Old Mint Street, Valletta. In oltre jirrizulta ghalhekk li l-fond mhux liberu minn expropriation orders kif imwieghed. Izidu li l-proprjeta hi soggetta ghal litigazzjoni fl-ismiijiet Prim Ministru vs Mark Gaffarena et li l-ezitu tal-istess jista' jgib il-hall tal-konvenju. Ikomplu jsostnu illi l-atturi kienu in mala fede ghax ikkolludew ma' ufficjali tad-Dipartiment tal-Artijiet kemm qabel u wara l-konvenju biex il-Gvern jesproprja l-fond 36 Old Mint Street, Valletta bicca bicca. Fl-ahhar nett jghidu li l-kunsens taghhom kien vizzjat bi zball, ghemil doluz u vjolenza.

Bhala fatt relevanti jirrizulta illi l-attur kien xtara, precedentement ghal avvenimenti mertu ta' din il-kawza, zewg porzjonijiet indivizi ta' kwart indiviz kull wiehed minghand il-familji Galea u Mercieca li kellhom rispettivament kwart indiviz kull wiehed mil-fond intier mertu tal-kawza. Dawn saru fit-12 ta' Dicembru 2007 u 26 ta' Frar 2015 rispettivament. Fit-22 ta' Jannar 2015 il-Gvern esproprja kwart indiviz tal-fond 36 Old Mint Street, Valletta u ta' xi fondi ohra u fit-28 ta' Jannar 2015 sar tpartit mal-istess Gaffarena ta' dan is-sehem ma' xi proprjeta ohra tal-Gvern oltre ekwiparazzjoni favur l-istess Gaffarena (sottolinear tal-Qorti).

Fis-26 ta’ Marzu 2015 l-atturi dahlu fil-konvenju mertu ta’ din il-kawza. F’dan l-istadju l-Qorti tissolleva zewg fatti. Kuntrarjament ghal dak li jixhed Mark Gaffarena li ma kienx jaf jew ma setghax jiftakar jekk il-konvenju sarx qabel jew wara l-esproprjazzjoni, din il-Qorti ma issibx li din ix-xiehda fiha mis-sewwa. Hu ghal kwantu sorprendenti kif persuna fin-negozju tal-bini ma tiftakarx sew is-sekwenza ta’ fatti fuq proprjeta li ftit ftit l-istess attur kien qed jixtri minghand il-koproprjetarji tal-istess bini. Ma jirrizultax in oltre illi l-konvenuti kienu konsapevoli tal-istess esproprjazzjoni meta sar il-konvenju u obbligaw ruhhom bil-kundizzjoni li l-fond mhux soggett ghal ebda esproprjazzjoni. David Cefai, wiehed mil-koproprjetarji li mieghu kien jinnegozja l-attur jixhed kategorikament illi ma kienx jaf bl-esproprjazzjoni. Il-Qorti tqis din ix-xiehda verosimili meta jitqies x’sehh ftit xhur wara rapporti fil-gazzetti fuq in-negozju li l-attur kien qed jaghmel mal-Gvern ta’ Malta permezz tal-Kummissarju tal-Artijiet b’esproprjazzjoni ta’ kwart indiviz iehor mil-proprjeta 36 Old Mint Street, Valletta fit-8 ta’ April 2015 wara li l-attur xtara fis-26 ta’ Frar 2015 it-tieni porzjon minghand terzi ta’ kwart indiviz tal-fond 36 Old Mint Street, Valletta u sar tpartit mal-Gvern bi proprjeta ohra oltre ekwiparazzjoni fi flus.

Il-Qorti tirreleva illi fil-kontroezami li sar lil attur hu jishaq li l-ftehim li sar mal-Gvern kien jirrigwardaw iz-zewg ishma ta’ kwart indiviz tal-fond 36 Old Mint Street, Valletta li kien akkwista minghand il-familji Galea u Mercieca. Pero l-esproprjazzjoni u l-ftehim ta’ tpartit mal-Gvern juri mod iehor cioe li l-esproprjazzjoni saret ta’ <u>kwart indiviz tal-fond shih 36 Old Mint Street, Valletta</u>. Kwindi fil-mument tal-konvenju l-konvenuti ma setghux ibieghu l-kwart indiviz taghhom ghax parti mill-istess kwart indiviz kien gia esproprjat mil-Gvern meta esproprja kwart indiviz mil-fond intier 36 Old Mint Street, Valletta f’Jannar 2015 li dwarha kien konsapevoli l-attur u f’April 2015 cioe granet wara l-konvenju rega’ tnaqqret parti ohra mil-istess sehem meta l-Gvern esproprja kwart indiviz iehor tal-fond intier 36 Old Mint Street, Valletta u hawn ukoll hu verosimili li l-attur ukoll kien konsapevoli.

Ghal kompletezza l-Qorti issemmi li l-kawza Prim Ministru vs Mark Gaffarena et giet deciza mil-Prim Awla fis-27 ta’ Marzu 2018 fejn annullat il-kuntratti pubblici ta’ tpartit

bejn il-Gvern u Mark Gaffarena. Ta' min jinnota pero illi l-esproprazzjoni nfisha ma ntemssitx.

Kunsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti tibda billi tikkonsidra l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti. Il-konvenuta Daphne Corrieri issostni illi mhix legittima kontradittrici qua prokuratrici ta' Dottor Martin Cefai, Mary Falzon u David Cefai billi huma residenti f'Malta u ma gietx awtorizzata minnhom. Dr Christopher Cefai hu residenti l-Ingilterra. Il-Qorti tqis li ghalkemm formalment il-konvenuta ghandha ragun pero l-fatt li r-risposta guramentata saret mil-konvenuti kollha kwalisiasi nuqqas formali gie sanat b'dan il-fatt u ebda pregudizzju ma hu soffert. Wara kollox il-gurisprudenza Maltija hi fis-sens li fejn hu possibbli l-atti jigu salvati u l-proceduri ma jigux mrazzna minn formalita li tista' tigi sanata.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

It-tieni eccezzjoni hi fis-sens li l-ittra ufficjali tal-21 ta' Marzu 2016 mibghuta ai termini tal-artikolu 1357 tal-Kap. 16 hi invalida ghax ma hemmx indikat in-numru tal-karta ta' identita tal-mittenti. Ghall-istess raguni tal-eccezzjoni precedenti ma gie rekat ebda pregudizzju lil konvenuti jew nuqqas ta' kjarezza dwar il-kontenut tal-ittra ufficjali u l-portata taghha fl-isfond tal-intimazzjoni rikjesta bl-artikolu 1357 tal-Kap. 16. L-ittra ufficjali kienet cara li qed tirreferi ghal partijiet fil-konvenju u rigward il-proprjeta mertu tal-konvenju u l-intenzjoni cara tal-mittenti li jintimaw lil konvenuti jersqu ghal att finali ta' bejgh.

Ghalhekk din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

It-tielet eccezzjoni hi fis-sens li l-ittra ufficjali hi nulla ghax Daphne Corrieri giet interpellata f'isem il-partijiet l-ohra vendituri liema vendituri ma gewx interpellati personalment. Din l-eccezzjoni hi wkoll bla fondament billi l-kumpraturi dehru flimkien u in solidum bejniethom fuq l-att tal-konvenju u ghalhekk l-intimazzjoni ufficjali lil wahda mil-vendituri tiswa wkoll fil-konfront tal-vendituri l-ohra ghal fini ta' dak li jrid l-artikolu 1357 ghaz-zamma fis-sehh tal-validita tal-konvenju.

Ghalhekk anki din l-eccezzjoni qed tigi michuda.

Il-Qorti ser tissoferna ruhha fuq l-azzjoni tal-konvenuti li kellhom raguni tajba biex ma jersqux ghal kuntratt. Kif qalet il-Qort fil-kawza **Peter Paul Ellul Sullivan et vs Gap Developments Limited et** (PA 14/03/2019):

> Illi meta wiehed jitkellem dwar raguni tajba biex wiehed ma jersaqx ghall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh wara konvenju, irid jintwera li dik ir-raguni ma tkunx wahda kapriccuza. Generalment, biex raguni twassal lil parti biex tintitolaha ma tersaqx ghal kuntratt, trid tkun wahda li jew iggib hsara kbira lil dik il-parti (App. Inf. 23.11.2005 fil-kawza fl-ismijiet Brinx Ltd. vs Francis Said et; u Mag (Gh) AE 7.1.2008 fil-kawza fl-ismijiet George Farrugia et vs Pacifika Masini et), jew tmur kontra dak li jkun miftiehem fil-weghda preliminary [Ara, per ezempju, App. Civ. 6.10.2000 fil-kawza fl-ismijiet Micallef vs Axiaq et (Kollez. Vol: LXXXIV.ii.514)], jew fejn il-kuntratt ma jkunx sejjer jiswa. Min-naha l-ohra, x-xerrej ghandu dejjem l-ghazla li kundizzjoni bhal dik li tkun favurih jirrinunzja ghaliha u jaghzel li xorta wahda jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt minghajr ma tkun ghadha twettqet dik il-kundizzjoni [Mag. (Gh) AE 27.10.2009 fil-kawza fl-ismijiet Paul Pisani pro et noe vs Maurice Borg et (mhix appellata)];
>
> Illi tajjeb li jinghad ukoll li raguni tajba trid tkun wahda li ma tkunx tiddependi mill-parti nnifisha u, haga zgura, ma tridx tkun ir-rizultat tal-mala fidi taghha (Ara, per ezempju P.A. TM 25.3.2004 fil-kawza fl-ismijiet David Falzon vs Mario Formosa et). Hekk ukoll huwa mizmum li mhijiex raguni tajba biex wiehed jonqos li jersaq ghall-bejgh fid-dawl ta' cirkostanza barranija li tkun sehhet wara li jkun sar il-konvenju (App. Civ. 31.5.2004 fil-kawza fl-ismijiet Paul Scicluna vs Mons Nikol G. Cauchi noe et);
>
> Illi biex jista' jinghad li parti kellha raguni tajba biex ma tersaqx ghall-kuntratt, ir-raguni tajba li zzommha milli taghmel dak il-pass trid tkun ghadha tezisti saz-zmien meta l-kuntratt "ma jkun jista' izjed isir". Jekk ir-raguni titnehha minhabba xi zvilupp li jsehh wara, ma jkunx jista' jinghad li x-xerrej ma kellux raguni tajba biex ma jersaqx ghall-kuntratt [Ara App. Civ. 25.5.2001 fil-kawza fl-ismijiet Galea et vs Calleja pro et noe (Kollez. Vol: LXXXV.ii.324)];

Il-Qorti tqis illi ghandha toqghod ghal parametri tal-azzjoni maghmula u t-talbiet hemm maghmula. F'dan il-kaz l-atturi qed jinsistu illi l-konvenuti jbieghu dak li ftehmu cioe kwart indiviz tal-fond 36 Old Mint Street, Valletta u kull sehem iehor verjuri ghal prezz stabbilit. L-atturi jafu li l-konvenuti ma humiex f'pozizzjoni jaghmlu dan ghax parti minn dan il-kwart indiviz hu soggett ghal esproprjazzjoni, b'liema esproprjazzjoni, almenu l-ewwel wahda, l-istess atturi kienu jafu qabel sar il-konvenju u ma qalu xejn lil konvenuti li mkien ma irrizulta li kienu konsapevoli dwar dan. Di piu baqghu siekta anke meta appena xahrejn wara giet esproprjata parti ohra mill-istess korp ta' bini. L-atturi imkien ma iddikjaraw jew xehdu li kienu b'xi mod qed jirrinunzjaw ghal xi parti mis-sehem imwieghed u l-kliem tal-konvenju 'kwart indiviz <u>u</u>

kull sehem verjuri’ ma jaghtlix lok ghal bejgh ta’ sehem inqas izda semmai sehem akbar. Kwindi hi l-fehma tal-Qorti illi l-esproprjazzjoni ezistenti bla ebda intervent jew anki konoxxenza tal-konvenuti hi ta’ xkiel ghalihom li jadempixxu mal-obbligi fil-konvenju meta dawn lanqas kienu konoxxenti tal-esproprjazzjoni u obbligaw ruhhom fil-konvenju li fil-fatt ma kien hemm ebda ordni ta’ esproprjazzjoni. Lanqas l-avvenimenti sussegwenti inkluz is-sentenza fuq citata ma biddlet xejn billi zewg kwarti indivizi tal-proprjeta jidhru li ghadhom esproprjati. Kien biss fin-nota ta’ sottomissjonijiet illi l-atturi issottomettew li huma lesti jixtru kwalsiasi sehem li ghandhom minghajr mal-vendituri ibatu xi konsegwenza u anki jekk it-titolu mhux cert u tajjeb.

Kif gia inghad il-Qorti hi marbuta mal-premessi u talbiet maghmula u nota ta’ sottomissjonijiet ma tbiddilx jew tissosttiwixxi dak mitlub specjalment kif gia inghad l-atturi kienu konsapevoli tal-esproprjazzjoni ta’ almenu wiehed mil-kwarti indiviz esproprjati qabel ma sar il-konvenju u waqt il-kawza baqghet l-insistenza li jinbiegh dak li gie imwieghed meta kienu ben konxji li dan ma setghax isehh.

Madankollu l-Qorti tirreferi ghas-sentenza **Olive Gardens Investments Limited u Charles Sant Fournier et**, (App 31/05/2019) li wkoll fejn intqal:

> B’mod generali jista’ jinghad li jezisti l-jedd tal-ghazla ta’ kompratur fuq konvenju li jew jinhall mill-konvenju jew li jinsisti li jitwettaq dak li jkun imwieghed, u fin-nuqqas jista’ jezigi d-danni, meta wara li jkun sar konvenju tirrizulta raguni tajba ghala l-venditur m’ghandux jigi mgieghel jersaq ghall-kuntratt. Izda fin-nuqqas ta’ ftehim bejn il-partijiet dwar per ezempju kif jista’ jsir il-bejgh bi tnaqqis fil-prezz, din il-Qorti ma tistax tordna li jsir kuntratt bi tnaqqis fil-prezz gialadarba ma jkunx hemm qbil dwar it-tnaqqis fil-prezz. Kif inghad mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili, fissentenza taghha tal-20 ta’ Marzu, 2003, fil-kawza fl-ismijiet Hecnef Properties Limited v. Stephen Koludrovic:
>
> “Ma jidhirx li l-Qorti hija moghtija s-setgha li tindahal hi f’dak li l-partijiet ma ftehmux, jew li tibdel xi kundizzjoni minn fost dawk li gew maqbula mill-partijiet fuq l-att tal-konvenju;
> “Illi l-bixra wahdanija fl-ghadd ta’ decizjonijiet li l-Qrati taghna taw dwar din id-dispozizzjoni tal-ligi kienet fis-sens li jekk ikun hemm xi cirkostanza li tirrizulta wara li jkun sar ftehim bhal dak jew li ma kinitx maghrufa lil xi parti meta tkun saret il-weghda ta’ bejgh u xiri, dik il-parti jkollha raguni tajba biex ma tigix imgeghla tersaq ghall-ftehim ahhari. Imkien ma nghad xi darba li l-Qorti tista’ tordna li jsir ftehim ahhari mibdul jew differenti minn dak li l-partijiet kienu originarjament ftehmu. Li kieku jsir hekk, jigri li l-Qorti tkun qeghda tohloq ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta’ ftehim imwieghed;”

Hu minnu li hemm sentenzi fejn il-Qorti sostniet li venditur ma jistax jopponi l-bejgh fejn il-kumpratur jitlob li jixtri s-sehem realment appartenti lil venditurі u fejn dan jista' jsir facilment u l-prezz jigi ridott pro rata. Pero s-sentenza fuq citata li din il-Qorti tikkondividi iktar u iktar meta tqis it-talbiet kif maghmula, issostni illi ladarba l-partijiet ma ftehmux fuq is-sehem realment appartenenti lil vendituri u t-tnaqqis fil-prezz konsegwenzjonali, din il-Qorti ghandha jdejha marbuta u ma tistax tordna la li jsir il-kuntratt kif mahsub fil-konvenju u lanqas tista' tordna tibdil fil-konvenju pattwit bejn il-kontendenti fil-kawza. Altrimenti kif inghad fis-sentenza hawn qabel citata tkun qeghda taghmel ftehim gdid u mhux taghti ezekuzzjoni ta' ftehim imwieghed!

Fl-istess sens guridiku l-Qorti tirreferi ghas-sentenza **Univest Enterprises Limited vs Josephine Mary Kilford** (PA 15/11/2018).

Il-Qorti ghalhekk hi tal-fehma illi l-konvenuti kellhom raguni valida fil-fatt u fil-ligi biex ma jersqux ghal kuntratt u ghalhekk qed tilqa' din l-eccezzjoni. Fic-cirkostanzi ma tqis li hemm lok li wiehed iqis l-eccezzjonijiet l-ohra fil-mertu dwar il-vizzju tal-kunsens jew il-qerq da parti tal-atturi.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti pero tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti li mhux f'pozizzjoni li jersqu ghal kuntratt ta' bejgh ta' dak imwieghed minnhom minhabba raguni valida konsistenti fl-esproprjazzjoni mil-Gvern ta' Malta kemm qabel u wara l-konvenju mertu ta' din il-kawza ta' zewg kwarti indivizi tal-fond 36 Old Mint Street, Valletta minghajr il-konoxxenza jew xi htija taghhom, u ghalhekk qed tichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez kontra l-atturi.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur