MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Diċembru, 2019

Rikors Maħluf Numru 779/2017 LM

Christopher Calleja (K.I. Numru 44680M)

vs.

Mary Camilleri (K.I. Numru 823437M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat fit-28 ta' Awwissu, 2017 minn **Christopher Calleja** (K.I. 44680M) (minn issa 'l quddiem "l-attur"), u maħluf minnu stess, li jgħid kif ġej:

1. *Illi, in forza ta' konvenju datat 28 ta' Lulju 2016, li kopja tiegħu hija hawn esebita u mmarkata dokument ittra "A", il-konvenuta obbligat ruħha li tbiegħ, tassenja u tittrasferixxi lill-attur li obbliga ruħu li jaċċetta, li jixtri u li jakkwista l-fond bin-numru tnax (12), qabel bin-numru tlieta (3), Naxxar Road, San Ġwann, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bl-arja relattiva tiegħu, bis-*

sottoswol versu l-prezz ta' disgħa u tletin elf, u sitt mitt Euro (€39,600), u taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju hawn esebit.

2. *Illi, il-konvenuta ġiet interpellata diversi drabi sabiex tersaq għall-kuntratt pubbliku relattiv u dan anke permezz ta' ittra uffiċjali tal-31 ta' Lulju 2017, li kopja tagħha qed tiġi hawn esebita u mmarkata dokument ittra "B", iżda din baqgħet inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-Liġi u għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet neċessarji u li jingħataw il-provvedimenti opportuni, tgħid il-konvenuta għaliex m'għandhiex din il-Qorti tilqa' t-talbiet tal-attur li qiegħed hawn jitlob li din il-Qorti jogħġobha:

1. *Tikkundanna lill-konvenuta Mary Camilleri sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti, tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-fond bin-numru tnax (12), qabel bin-numru tlieta (3), Naxxar Road, San Ġwann, hawn fuq deskritt versu l-prezz ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600), u taħt il-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju surriferit u li kopja tiegħu tinsab esebita u mmarkata dokument ittra "A".*
2. *Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratt relattiv.*
3. *Tinnomina kuratur għall-eventwali kontumaċi.*
4. *Tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi, bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-31 ta' Lulju 2017 kontra l-konvenuta li minn issa tkun inġunta sabiex tidher għas-subizzjoni.*

Rat ir-Risposta Maħlufa ta' **Mary Camilleri** (detentriċi ta' karta tal-identità Taljana numru AY4203224), kif rappreżentata mill-mandatarja speċjali tagħha **Rita Collict** (K.I. 110367M) (minn issa 'l quddiem "il-konvenuta"), li ġiet ippreżentata fit-2 ta' Ottubru, 2017, u maħlufa minn Rita Collict stess, li biha eċċepiet:

1 *Li hija qed tagħti ruħha notifikata bir-rikors ġuramentat u bl-appuntament tal-kawża b'effett mil-lum;*

2 *Li hija qed tippreżenta l-prokura li għandha tal-assenti Mary Camilleri Dok. A;*

3 *Li preliminarjament trid issir il-prova li l-konvenju ġie debitament reġistrat skont l-artikolu 3 tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta u fin-nuqqas l-esponenti teċċepixxi li l-konvenju ma għandu ebda validità minħabba dan in-nuqqas;*

4 *Li mingħajr preġudizzju għall-premess it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li:*

(a) *Li hija ma resqitx għall-kuntratt stante li l-attur ried iħallasha mitt Euro (€100) fix-xahar u hija ma aċċettatx u li għax sussegwentement saret taf li l-fond jiswa ferm aktar u għalhekk l-attur ma kienx in bona fede. Ir-raġuni għalhekk ma kinitx waħda kapriċċuża u li kieku sar il-kuntratt dan kien ser iġib ħsara kbira lill-konvenuta u inoltre l-kunsens kien vizzjat bażat fuq frodi adoperata għad-dannu tal-esponenti kif jiġi pruvat waqt din il-kawża.*

Dwar il-fatti tal-kawża: l-assenti Mary Camilleri għandha tmienja u sebgħin sena (78) sena u ħajjitha għamlitha soru sakemm ħarġet dan l-aħħar u dejjem għexet l-Italja. Kien biss li meta ġiet Malta għal vaganzi ta' ħmistax-il ġurnata li ħuha Ġużeppi Camilleri li għandu 84 sena u jbati bid-dementia u jinsab fid-dar tal-anzjani ġewwa San Pawl il-Baħar li infurmaha li sabilha l-bejgħ tal-fond mertu tal-kawża. Difatti l-konvenju sar fid-dar tal-anzjani fejn jgħix ħuha li jbati bid-dementia.

Li għalhekk l-esponenti ma kinitx taf il-fond kemm effettivament jiswa u kif ukoll li l-fond ma kienx għadu mikri tant li fil-konvenju hemm imniżżel li ser jinbiegħ bil-pussess battal.

Li sussegwentement meta l-konvenuta kellmet lill-prokuratriċi tagħha Rita Collit infurmatha li l-post jiswa ferm aktar minn hekk u li meta hija inkarigat lil Perit Jonathan Grech huwa infurmaha li l-fond jiswa €275,000 u li meta mar il-Perit Grech fil-fond kien hemmhekk li saret taf li l-fond hemm in-nies jgħixu fih tant li ma ħallewhx lanqas jidħol ġewwa (Dok. B – stima tal-perit);

(b) *Li għalhekk il-fond ma jistax jinbiegħ bil-pussess battal stante li mir-riċerka li saret fir-reġistru elettorali jirriżulta li sitta min-nies jgħixu fih bl-isem ta' Christopher Calleja, Pauline Calleja, Juliana Calleja Kudde, Kurt Cutajar, Abdul Mouti Kudde u Dale Kudde (Dok. C annessa);*

(c) *Li inoltre l-kuntratt xorta waħda ma setax isir stante li ebda prova ma saret li l-attur ġab il-permess mill-Bank Ċentrali jew minn entità oħra li l-esponenti tenut kont li hija residenti barra tista' tagħmel dan il-bejgħ.*

5. *Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.*

6. *Li hija m'għandhiex tbati spejjeż.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Semgħet ix-xhieda prodotti mill-partijiet.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Mejju, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

Permezz tal-azzjoni odjerna, l-attur qiegħed jitlob l-eżekuzzjoni ta' konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-28 ta' Lulju, 2016, u li permezz tiegħu l-konvenuta kienet obbligat ruħha li tbigħ, tassenja u tittrasferixxi favur l-attur il-fond bin-numru tnax (12) già tlieta (3), Naxxar Road, San Ġwann, filwaqt li l-attur min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jaċċetta, jixtri u jakkwista dan il-fond. Il-prezz pattwit bejn il-partijiet għat-trasferiment ta' dan il-fond kien ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600). L-attur ippremetta li minkejja li l-konvenju inkwistjoni kien validu sal-31 ta' Lulju, 2017, xi jiem qabel kellu jiġi ffirmat l-att finali ta' bejgħ, hu kien ġie infurmat mill-konvenuta jew minn familjari tagħha, li din ma kinitx għadha disposta li tbigħ il-proprjetà inkwistjoni. L-attur qal ukoll li minkejja li l-konvenuta ġiet interpellata anki permezz ta' ittra uffiċjali

tal-31 ta' Lulju, 2017 sabiex tersaq għall-att finali ta' bejgħ, din baqgħet inadempjenti. Permezz ta' din l-azzjoni, l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minnha tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgħ tal-fond inkwistjoni.

Min-naħa tagħha l-konvenuta eċċepiet li trid issir prova li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet ġie reġistrat hekk kif jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kapitolu 364 tal-Liġijiet ta' Malta, u fin-nuqqas tali konvenju ma jistax jitqies li hu validu. Ġie eċċepit ukoll li l-attur ma kienx dispost li jħallas il-prezz sħiħ għax-xiri tal-fond mal-iffirmar tal-kuntratt, u dan kien offra li jħallas lill-konvenuta l-prezz tax-xiri u tal-bejgħ permezz ta' pagamenti ta' mitt Euro (€100) fix-xahar. Il-konvenuta eċċepiet ukoll li l-fond inkwistjoni jiswa aktar mill-prezz li kienu qablu dwaru l-partijiet, u għalhekk l-attur ma kienx qiegħed jaġixxi in bona fede meta resaq għall-iffirmar tal-konvenju sabiex jixtri l-fond. Il-konvenut eċċepiet ukoll li l-kunsens tagħha kien ivvizzjat minħabba frodi fil-konfront tagħha. Il-konvenuta qalet ukoll li hi ma kinitx taf li dan il-fond kien mikri u għalhekk ma kinitx taf li hi ma setgħetx tagħti l-garanzija tal-pussess battal minħabba f'dan il-fatt.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors maħluf tiegħu, l-attur ippreżenta kopja tal-konvenju datat 28 ta' Lulju, 2016[1], iffirmat bejn min-naħa l-waħda l-konvenuta qua venditriċi prospettiva, u l-attur bħala l-kumpratur prospettiv. Bis-saħħa ta' dan il-konvenju, il-konvenuta obbligat ruħha li tittrasferixxi u tbigħ favur l-attur, li min-naħa tiegħu obbliga ruħu li jixtri u jakkwista l-fond bin-numru tnax (12),

[1] *A fol.* 4 tal-proċess.

ġia numru tlieta (3), Naxxar Road, San Ġwann, liberu u frank, bid-drittijiet u bil-pertinenzi kollha tiegħu u bl-arja u s-sottoswol tiegħu, għall-prezz maqbul bejn il-partijiet ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600). Waħda mill-kundizzjonijiet fuq dan il-konvenju tispeċifika li l-fond kellu jiġi ttrasferit bil-garanzija tal-paċifiku pussess u bil-pussess battal. Dan il-konvenju kien validu sal-31 ta' Lulju, 2017.

Il-konvenuta ppreżentat ukoll kopja ta' prokura ġenerali li Mary Camilleri tat lil Rita Collict sabiex din taġixxi bħala mandatarja speċjali tal-konvenuta, u tkun tista' tirrappreżentaha fuq atti għat-trasferiment ta' proprjetà mobbli jew immobbli tagħha, kif ukoll sabiex tirrappreżentaha fi kwalunkwe kawża li tista' tkun involuta fiha Mary Camilleri quddiem il-Qrati Maltin, kemm bħala attriċi kif ukoll bħala konvenuta.[2] Il-konvenuta ppreżentat ukoll dokument bid-dettalji tal-persuni li hi tallega li huma rreġistrati bħala residenti fl-indirizz 12, Triq in-Naxxar, San Ġwann[3]; kopja tar-rapport redatt mill-Perit Jonathan Grech, tal-25 ta' Settembru, 2017, fejn il-proprjetà inkwistjoni ġiet stmata li tiswa mitejn u ħamsa u sebgħin elf Euro (€275,000)[4]; ritratti tas-sit fejn tinsab din il-proprjetà[5]; u kopja tan-*North Harbour Local Plan* għaż-żona fejn tinsab din il-proprjetà.[6]

L-attur **Christopher Calleja**[7] fl-*affidavit* tiegħu qal li hu ġuvni u ilu jgħix fil-fond bin-numru tnax (12) gia tlieta (3), Naxxar Road, San Ġwann madwar sebgħa u tletin (37) sena, b'titolu ta' kera. Ix-xhud qal li hu jaf li l-fond inkwistjoni huwa proprjetà tal-konvenuta, u l-kera dejjem kienet titħallas lilha u lil ħuha, Joseph

[2] *A fol.* 9 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 15 tal-proċess.
[5] *A fol.* 20 tal-proċess.
[6] *A fol.* 23 tal-proċess.
[7] *A fol.* 43 tal-proċess.

Camilleri. Qal li f'Mejju tal-2016, kien ċempillu Joseph Camilleri, ħu l-konvenuta, u staqsieh jekk kienx interessat li jixtri l-post, u wara li saru xi negozjati, il-partijiet ftiehmu fuq il-prezz ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600) għax-xiri u bejgħ ta' dan il-fond. Żied jgħid li l-partijiet ftiehmu dwar ħin u post fejn kellu jiġi ffirmat il-konvenju, u preżenti għall-iffirmar ta' dan il-konvenju kien hemm hu l-attur, l-konvenuta, ħu l-konvenuta, u n-nutar. Il-konvenju ġie ffirmat fid-dar tal-anzjani St. Paul's Home, Buġibba fejn kien rikoverat ħu l-konvenuta, u t-terminu ta' validità tal-konvenju kienet sal-31 ta' Lulju, 2017. L-attur qal li l-partijiet ftiehmu dwar il-ġurnata meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt relattiv, iżda meta hu mar għand in-nutar, dan kien infurmah li n-neputija tal-konvenuta kienet infurmatu li l-konvenuta ma kinitx ser tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt relattiv. Żied li hu min-naħa tiegħu ċempel lin-neputija tal-konvenuta, identifikata bħala Rita, u din kienet qaltlu li l-konvenuta kienet biddlet il-fehma u ma kinitx għadha disposta li tbigħ il-proprjetà inkwistjoni, u semmietlu li l-prezz miftiehem kien wieħed baxx. Kompla jgħid li hu ddeċieda li jieħu parir legali, u fil-31 ta' Lulju, 2017, ppreżenta ittra uffiċjali l-Qorti sabiex jinterpella lill-konvenuta tersaq fuq l-att finali ta' bejgħ tal-proprjetà. Kompla jgħid li wara li ppreżenta din l-ittra uffiċjali, hu reġa' tkellem mal-konvenuta, u infurmaha li jekk riedet kienet għadha fiċ-ċans li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt, u min-naħa tagħha l-konvenuta qablet li għandha tagħmel dan. Żied jgħid li għal darb'oħra l-partijiet ftiehmu dwar il-ġurnata u l-ħin meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt, iżda għal darb'oħra hu ġie infurmat min-neputija tal-konvenuta li zijitha kellha xi problemi li minħabba fihom ma setgħetx tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt. L-attur qal li wara dan l-episodju hu ma rnexxielux jerġa' jagħmel kuntatt mal-konvenuta, u kien għalhekk li fetaħ dawn il-proċeduri. Żied jgħid li l-konvenuta

lilu kienet infurmatu li l-ħlas tal-prezz għax-xiri u bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni hi xtaqitu permezz ta' *bank draft,* u esebixxa kopja tal-*bank draft* li kien ipprepara għal dan l-iskop.[8]

Fl-udjenza tal-14 ta' Mejju 2018, xehed in-**Nutar Tonio Cauchi** li quddiemu kien ġie ffirmat il-konvenju mill-partijiet[9], li qal kien għad li kien għamel ix-xogħol kollu meħtieġ għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, madwar tlett ijiem qabel ma kellu jiġi ffirmat il-kuntratt, hu kien ġie infurmat mill-attur u minn familjari tal-konvenuta kunjomha Collict, li l-konvenuta ma kinitx ser tidher għall-kuntratt. Qal li kien ġie infurmat li l-venditriċi prospettiva kien reġa' bdielha, u dak il-ħin hu kien informa lill-attur bid-drittijiet tiegħu skont il-liġi u talbu jieħu parir legali f'dan ir-rigward. Ix-xhud ikkonferma li hu kien irreġistra dan il-konvenju fis-17 ta' Awwissu, 2016. In kontroeżami ix-xhud qal li hu ma kienx talab lill-konvenuta tippreżenta ċertifikat mediku għax din kienet tikkomunika tajjeb. Qal ukoll li huwa ma kienx daħal fil-kwistjoni tal-modalità ta' kif kellu jsir il-ħlas mill-attur tal-prezz mifthiem.

Waqt l-istess udjenza xehed ukoll **Neville Busuttil** in rappreżentanza tal-Kumimissarju tat-Taxxi[10], li kkonferma li l-konvenju inkwistjoni kien ġie rreġistrat u kien ingħata n-numru progressiv 10199/2016.[11]

Waqt l-udjenza tat-18 ta' Ġunju, 2018, xehed **Adrian Calleja**[12], ħu l-attur, li qal li huwa kien sar jaf li ħuh kien ser jixtri l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li hu kien jaf li l-proprjetà kienet l-istess waħda li kien jgħix fiha ħuh u li kienet mikrija lilu, u s-sid ried ibiegħha. Qal li ħuh kien talbu jisilfu madwar

[8] *A fol.* 45 tal-proċess.
[9] *A fol.* 55 tal-proċess.
[10] *A fol.* 62 tal-proċess.
[11] *A fol.* 64 tal-proċess.
[12] *A fol.* 70 tal-proċess.

għoxrin elf Euro (€20,000) sabiex ikun jista' jixtri din il-proprjetà, u dan l-ammont kien jirrappreżenta nofs il-prezz tal-proprjetà li xtaq jakkwista ħuh. Ix-xhud qal li n-negozju li xtaq jagħmel ħuh ma kienx seħħ.

Waqt l-udjenza tat-3 ta' Ottubru, 2018, xehed l-attur **Christopher Calleja**[13], li qal li d-depożitu akkont tal-prezz li tħallas fuq il-konvenju u l-flus għall-ħlas tal-boll kienu nħarġu minn ħuh. L-attur qal li l-ħlas tal-kera dejjem kien isir minnu. B'riferiment għall-persuni indikati mill-konvenuta li jgħixu fil-post mertu ta' dawn il-proċeduri, l-attur spjega li dawk huma kollha familjari tiegħu, fosthom ommu, ħutu, neputijiet tiegħu u r-raġel ta' oħtu. L-attur ikkonferma li oriġinarjament kien talab lill-konvenuta Maria Camilleri tikkonċedilu perijodu ta' tliet snin sabiex ikun jista' jħallasha l-prezz tax-xiri tal-proprjetà, u għall-ewwel il-konvenuta kienet indikatlu li ser taċċetta. Żied jgħid li meta l-konvenuta indikatlu li ma kinitx għadha disposta li taċċetta ħlas fuq tliet snin, huwa kien talab lil ħuh jisilfu l-flus sabiex ikun jista' jixtri l-proprjetà, u huwa kien lest li jħallas għax-xiri tal-proprjetà dakinhar tal-kuntratt. L-attur esebixxa kopja tal-irċevuti tal-kera ta' din il-proprjetà, liema irċevuti kienu jinħarġu f'ismu.[14]

Waqt l-udjenza tas-7 ta' Novembru, 2018 xehed in-**Nutar Tonio Cauchi**[15], li ppreżenta kopja tal-permess maħruġ mid-Dipartiment tat-Taxxi Interni, fejn ġie dikjarat li m'hemm ebda oġġezzjoni għall-bejgħ ta' din il-proprjetà mill-konvenuta, li tgħix barra minn Malta.

[13] *A fol.* 82 tal-proċess.
[14] *A fol.* 88 tal-proċess.
[15] *A fol.* 93 tal-proċess.

Fl-*affidavit* tagħha l-konvenuta **Mary Camilleri**[16] qalet li minkejja li twieldet Malta, hija għandha ċittadinanza Taljana. Qalet li hija kienet soru għal għadd ta' snin, u wara li ħarġet minn soru, xorta waħda baqgħet tgħix l-Italja. Il-konvenuta qalet li hija kienet wirtet il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand il-ġenituri tagħha, u meta wirtet dan il-fond, dan kien mikri lil ċertu Emanuel Calleja. Il-konvenuta qalet li kien ħuha Joseph Camilleri li kien jieħu ħsieb jiġbrilha l-kera, u għad li ħuha beda joħroġ l-irċevuti fuq isem Christopher Calleja, hija ma kinitx tat il-kunsens tagħha sabiex Christopher Calleja jiġi rikonoxxut hu fil-kirja. Qalet li l-unika darba li kienet rat lill-attur kien dakinhar li ġie ffirmat il-konvenju għall-bejgħ ta' din il-proprjetà. Il-konvenuta qalet li l-konvenju kien ġie ffirmat f'dar tal-anzjani fil-Qawra fejn hemm rikoverat ħuha li jbati bid-*dementia*, u dak iż-żmien hija kienet ġiet Malta għal btala qasira. Żiedet tgħid li jum fost l-oħrajn hija kienet marret tara lil ħuha, u sabet lin-nutar maġenbu, u hija kienet baqgħet siekta għax ma kinitx fehmet x'kien ifisser dak li kien qiegħed jingħad, għalkemm żiedet tgħid li lin-nutar spjegatlu li hija tgħix l-Italja u kien fi ħsiebha tirritorna l-Italja. Il-konvenuta qalet li l-prezz għall-bejgħ tal-fond kien ġie nnegozjat u miftiehem minn ħuha, u hi la qatt rat dan il-post u lanqas biss kienet taf fejn hu. Qalet ukoll li hi ma kinitx ġiet infurmatha min-nutar li l-attur kellu l-flus għax-xiri tal-fond f'idejh u li l-kuntratt seta' jsir, u l-għada li ffirmat il-konvenju hija kienet telqet lura lejn l-Italja. Ix-xhud qalet li l-konvenju kien validu għal sena, u hi kienet tinżel Malta kull sena. Qalet li kienet ġiet Malta f'Lulju tal-2017 u bdiet iċċempel lin-nutar biex tara meta seta' jsir il-kuntratt. Qalet li kien dak iż-żmien li kien kellimha l-attur u qalilha li ried iħallasha l-prezz għax-xiri tal-fond ftit ftit, u li fi żmien sitt snin kellu jħallasha l-ammont kollu. Il-konvenuta qalet

[16] *A fol.* 102 tal-proċess.

li meta semgħet dan, hija ma riditx tbigħ, u dak il-ħin iddeċidiet li jkun aħjar għaliha jekk ma tbigħ xejn u żżomm dan il-post għaliha għax meta kienet tiġi Malta ma kienx ikollha fejn toqgħod. Il-konvenuta qalet li hi ma kinitx ingħatat appuntament min-nutar għall-iffirmar tal-kuntratt.

Fl-*affidavit* tagħha x-xhud **Rita Collict**[17] qalet li l-konvenuta hija z-zija tagħha, li minn dejjem għexet l-Italja għax għal perijodu ta' sittin sena kienet soru. Ix-xhud qalet li l-kera tal-fond inkwistjoni kienet tinġabar minn Joseph Camilleri, ħu l-konvenuta, u l-fond kien mikri lil Pauline Calleja, omm l-attur. Ix-xhud qalet li la hi u lanqas il-konvenuta ma kienu jafu kif il-kera kienet inqalbet fuq isem Christopher Calleja. Ix-xhud qalet li darba minnhom il-konvenuta kienet qiegħda għandha, u din qaltilha li kien fi ħsiebha tbigħ il-fond bin-numru 12, Naxxar Road, San Ġwann, li l-konvenuta lanqas biss kienet taf fejn kien jinsab. Ix-xhud qalet li xħin kienet għadha ma' zijitha, din irċeviet telefonata mingħand l-attur, li qalilha li ried jaqsam il-prezz għax-xiri tal-fond fuq medda ta' sitt snin, iżda zijitha ma riditx taċċetta dan l-arranġament. Ix-xhud qalet li kien proprju dak il-ħin li saret taf li zijitha kienet iffirmat konvenju għall-bejgħ tal-fond inkwistjoni, u kien ħu l-konvenuta, li jbati bid-*dementia,* li kien għamel l-arranġamenti meħtieġa u li kien ftiehem dwar dan il-bejgħ. Ix-xhud qalet li kienet hi li ċemplet lill-attur u infurmatu li l-kuntratt ma kienx ser isir għax zijitha ma riditx li titħallas fuq medda ta' sitt snin. Kompliet tgħid li l-attur la kien qal lilha u lanqas lil zijietha li kien sab il-flus. Ix-xhud qalet li hija kienet infurmat lin-Nutar Cauchi li l-kuntratt ma kienx ser isir u spjegatlu għaliex u n-nutar kien qalilha li kien ser jitkellem ma' Christopher Calleja, imma ma kienet semgħet xejn aktar minn għandu. Ix-xhud kompliet tgħid li qabel ma zijitha rritornat lura lejn l-Italja, din kienet ħallitilha prokura, u hi kienet infurmat

[17] *A fol.* 105 tal-proċess.

b'dan lill-attur. Minkejja dan, kompliet tgħid ix-xhud, l-attur lilha ma kienx qalilha li kellu l-flus f'idejh sabiex ikun jista' jixtri dan il-post, u li l-kuntratt seta' jsir, u qalet li għad li hija kienet ċemplitlu diversi drabi, dan baqa' jinjoraha. Ix-xhud ikkonkludiet billi qalet li l-konvenuta ma setgħetx tiftiehem dwar bejgħ ta' post battal, ladarba kien hemm in-nies jgħixu f'dan il-post.

Waqt l-udjenza tal-5 ta' Diċembru, 2018 sar il-kontroeżami tan-**Nutar Tonio Cauchi**[18], li qal li huwa kien applika għall-*clearance* mid-Dipartiment tat-Taxxi sabiex jikkonferma li l-konvenuta ma kellha ebda taxxa dovuta, u għalhekk din setgħet tbigħ il-proprjetà inkwistjoni, għax kienet venditriċi u mhux xerrejja prospettiva. Ix-xhud qal li fil-bidu ta' Lulju kienet ċemplitlu l-konvenuta li xtaqet tkun taf meta kien ser isir il-kuntratt, u hu kien infurmaha li kien ser ikellimha aktar tard. Sussegwentement kien kellmu wkoll l-attur li kien qallu li l-kuntratt seta' jsir, iżda kien ser jibqa' bilanċ ta' parti mill-prezz li kellu jitħallas wara. Ix-xhud qal li dakinhar li kellu jiġi ffirmat il-kuntratt, l-attur kien infurmah li kellu fondi biżżejjed sabiex ikun jista' jixtri. Ix-xhud qal li huwa kien iffissa appuntament għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt għat-28 ta' Lulju, 2017, u dakinhar għal dan l-appuntament kien attenda biss il-kompratur prospettiv. Ix-xhud qal li huwa kien sar jaf wara li kien sar il-konvenju li l-post inkwistjoni ma kienx battal u li kien mikri lill-attur.

Waqt l-istess udjenza xehed **Richard Sciberras**[19], *relationship officer* fil-fergħa tal-Bank of Valletta ta' San Ġwann, li qal li l-attur Christopher Calleja kien applika għal *bank draft* fis-27 ta' Lulju, 2017, u dan kien inħareġ mill-bank dakinhar stess.

---

[18] *A fol.* 109 tal-proċess.
[19] *A fol.* 116 tal-proċess.

Permezz ta' nota tal-11 ta' Diċembru, 2018, il-konvenuta ppreżentat kopja tar-riċerki dwar l-assi u d-djun tal-attur.[20] Permezz ta' digriet mogħti fis-7 ta' Frar, 2019, il-Qorti ħatret lill-Perit Arkitett Mario Cassar sabiex jagħmel stima tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fid-data tal-konvenju, it-28 ta' Lulju 2016, kemm bħala fond battal kif ukoll bin-nies ġo fih.

Waqt l-udjenza tal-11 ta' Frar, 2019 xehed **Bernard Bonnici**[21], li qal li hu jieħu ħsieb is-sezzjoni tal-AIP fid-Dipartiment tat-Taxxi, fejn jidħlu applikazzjonijiet ta' persuni barranin li jkunu jixtiequ jixtru proprjetà hawn Malta. Ix-xhud qal li persuna li tkun tgħix barra minn Malta li tkun ser tbigħ proprjetà hawn Malta, m'għandha bżonn l-ebda permess speċjali minn dan id-Dipartiment biex tkun tista' tagħmel dan. Ix-xhud speċifika li l-Kapitolu 246 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirregolax il-bejgħ tal-proprjetà.

Il-konvenuta ppreżentat kopja ta' ittra uffiċjali mibgħuta lill-attur fit-13 ta' Novembru, 2018, li permezz tagħha kienet talbitu jiżgombra mill-fond numru tnax (12) Naxxar Road, San Ġwann, minħabba li dan kien qiegħed jokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, peress li hija ma kinitx tat il-kunsens tagħha biex l-attur jiġi rikonoxxut fil-kirja ta' dan il-fond.[22]

Il-kontroeżami tal-konvenuta **Mary Camilleri** sar waqt l-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2019[23], fejn qalet li hija kienet iddeċidiet li ma tbigħx il-fond inkwistjoni għax ma kinitx emmnet lill-attur meta dan l-ewwel kien qalilha li kien ser iħallasha l-prezz tax-xiri fuq perijodu ta' snin, u wara kien qalilha li kellu l-flus għax-xiri tal-fond f'idejh. Il-konvenuta qalet li dan il-konvenju kien

---

[20] *A fol.* 118 *et seq.* tal-proċess.
[21] *A fol* .146 tal-proċess.
[22] *A fol.* 151 tal-proċess.
[23] *A fol.* 158 tal-proċess.

validu għal sena. Il-konvenuta qalet li l-fond inkwistjoni huwa proprjetà tagħha, għalkemm il-kirjiet kienu jinġabru minn ħuha Joseph. Qalet ukoll li meta ħuha kien infurmaha li kellu jmur in-nutar għax ħuha kien sab il-bejgħ tal-fond, hija kienet qalet lil ħuha biex jagħmel l-arranġamenti hu, għax hija ma tifhimx f'dawn l-affarijiet. Il-konvenuta qalet li hija kienet taf li l-persuna li kien ser jixtri dan il-fond kien diġà jgħix fih. Il-konvenuta qalet li meta qrat il-konvenju, hija fehmet li kienet qiegħda tobbliga ruħha li tbigħ il-proprjetà inkwisjtoni, u fehmet ukoll li l-prezz tal-bejgħ kien dak indikat, jiġifieri disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600). Ix-xhud żiedet tgħid li din iċ-ċifra għaliha ma kienet tfisser xejn għax hija qatt ma kellha flus tagħha x'tamministra. Il-konvenuta spjegat li f'Lulju tal-2017 hija kienet ġiet hawn Malta, u kienet ikkuntattjat lin-nutar sabiex tara meta kien ser isir il-kuntratt, u lejlet li kellu jsir il-kuntratt kien kellimha l-attur u qalilha li hu ried iħallas il-prezz għax-xiri tal-fond fuq perijodu ta' sitt snin. Il-konvenuta qalet li hija kienet qaltlu li xtaqet taħsibha ftit, u wara kienet tkellmet man-neputija tagħha li qaltilha li l-prezz tal-bejgħ kien wieħed baxx. Il-konvenuta qalet li l-għada filgħodu l-attur kien infurmaha li kellu l-flus kollha f'idejh għax-xiri tal-fond, u dak il-ħin hija m'emmnitux għax il-ġurnata ta' qabel dan kien qalilha li jekk ma tikkonċedilux żmien biex iħallas, huwa ma setax jersaq għall-kuntratt. Il-konvenuta qalet li kien dak il-ħin li hija kienet infurmat lill-attur li kienet ser tħassar kollox u li ma kinitx għadha interessata li tbigħ din il-proprjetà anki għax meta kienet tinżel Malta hija ma kellhiex fejn toqgħod. Il-konvenuta qalet li hija ilha tgħix l-Italja sa mis-sena 1963, u hija kienet ingħatat iċ-ċittadinanza Taljana, għalkemm qatt ma rrinunzjat għaċ-ċittadinanza Maltija. Żiedet tgħid li kien ħuha li nnegozja mal-attur il-prezz tal-bejgħ tal-fond, u kien għalhekk li l-konvenju sar

fid-dar fejn kien rikoverat ħuha. Il-konvenuta qalet ukoll li hi ma kinitx ġiet infurmata bid-data meta kellu jiġi ffirmat il-kuntratt.

Il-perit tekniku ġudizzjarju Mario Cassar ippreżenta r-rapport tiegħu fir-Reġistru tal-Qorti fit-28 ta' Frar, 2019[24], fejn ikkonkluda li l-valur preżenti tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' sittin elf Euro (€60,000), u l-valur tal-proprjetà bil-potenzjal ta' żvilupp fit-28 ta' Lulju, 2016 kien ta' tlieta u tmenin elf u ħames mitt Euro (€83,500). Il-Perit Cassar kkonkluda wkoll li kirja tat-tip *short let* ma tvarjax il-valur tal-fond, għalkemm f'każ li jirriżulta li dan il-fond kien suġġett għal kirja antika, il-valur tiegħu jiġi ridott għal tnejn u tletin elf u ħames mitt Euro (€32,500), f'każ li l-inkwilin li kien qiegħed jgħix f'din il-kirja protetta kellu almenu l-età ta' sittin sena fl-2016.

Permezz ta' nota tat-22 ta' April, 2019, il-konvenuta ppreżentat għadd ta' domandi għall-eskussjoni tal-perit tekniku ġudizzjarju Mario Cassar.[25] Il-Perit Cassar ippreżenta r-risposti tiegħu bil-miktub fil-25 ta' April, 2019[26], fejn qal li l-*footprint* li tista' tiġi żviluppata minn dan il-fond tammonta għal erbgħa u sittin metri kwadri (64m.k.). Il-Perit Cassar qal mhux il-każ li f'kull sular li jista' jinbena, jista' joħroġ appartament. Il-Perit Cassar qal li bid-dimensjonijiet li għandha din il-proprjetà, f'kull żvilupp li jista' jsir ser tinħoloq introspezzjoni fuq il-proprjetà ta' terzi fil-livell tal-pjan terran, u dan il-fattur jista' joħloq kumplikazzjonijiet għal dan l-iżvilupp. Il-perit tekniku ġudizzjarju Mario Cassar ikkonferma l-istimi u l-konklużjonijiet li wasal għalihom fir-rapport tiegħu.

[24] *A fol.* 175 tal-proċess.
[25] *A fol.* 189 tal-proċess.
[26] *A fol.* 194 tal-proċess.

Permezz ta' rikors ippreżentat fit-30 ta' Settembru, 2019 minn Rita Collict, il-Qorti ġiet infurmatha li l-konvenuta kienet ġiet nieqsa u għalhekk saret talba sabiex it-terminu għan-nota tal-konvenuta jiġi sospiż sakemm issir il-leġittimazzjoni tal-atti. Permezz ta' digriet tal-10 ta' Ottubru, 2019, il-Qorti irrilevat li għalkemm bl-avveniment tal-mewt ta' waħda mill-partijiet meta l-kawża għadha mhix konkluża topera neċessarjament l-interruzzjoni tal-ġudizzju, tali prinċipju ma jibqax hekk assolut meta simili interruzzjoni tavvera ruħha fiż-żmien li l-kawża tkun waslet fl-istat li tiġi ġudikata.[27] Il-Qorti rrilevat ukoll li l-event tal-mewt ta' waħda mill-partijiet meta l-kawża tkun diġà fi stat li tkun deċiża ma jġib ebda effett billi f'dan il-każ ikun jonqos biss l-operat tal-awtorità ġudizzjarja.[28] Għaldaqstant meta l-kawża odjerna tinsab imħollija għas-sentenza, mhuwiex il-każ li ssir t-trasfużjoni tal-ġudizzju f'dan l-istadju tal-kawża u li tiġi ordnata s-sospensjoni tat-terminu tan-nota responsiva.

Konsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti qieset il-provi kollha miġjuba fil-kawża, sabiex tasal għad-deċiżjoni tagħha dwar jekk il-konvenju ffirmat bejn il-partijiet fit-28 ta' Lulju, 2016, u li permezz tiegħu l-konvenuta bħala venditriċi prospettiva, ppromettiet li tbigħ, tassenja u tittrasferixxi l-fond bin-numru tnax (12) gia tlieta (3), Naxxar Road, San Ġwann, lill-attur bħala kumpratur prospettiv, għandux jiġi esegwit jew le, in vista tat-talbiet u l-eċċezzjonijiet li nġabu fil-kawża. Il-prezz għax-xiri ta' din il-proprjetà ġie ffissat fis-somma ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600), u mal-iffirmar tal-konvenju tħallas id-depożitu relattiv akkont tal-

[27] **Kollez. Vol. XLVIII P II p 858**.
[28] **Alfredo Tonna *vs*. Emmanuele Vella et**, Q.A.,23.06.1952.

prezz da parti tal-attur. Dan il-konvenju kien validu sal-31 ta' Lulju, 2017, u xi jiem qabel kellu jiġi ffirmat il-kuntratt finali għall-bejgħ ta' din il-proprjetà, kien hemm komunikazzjoni bejn il-partijiet fis-sens li meta l-konvenuta għamlet il-verifiki tagħha sabiex tara meta kien ser jiġi ffirmat il-kuntratt finali għat-trasferiment tal-proprjetà, l-attur kien qalilha li hu ried iħallas il-prezz tax-xiri tal-proprjetà fuq perijodu ta' snin. Kien hawnhekk li l-konvenuta indikat lill-attur li hi ma xtaqitx arranġament bħal dan. Il-Qorti semgħet lill-partijiet jixhdu kif l-għada li saret din id-diskursata bejniethom, l-attur kien informa lill-konvenuta li kien sab il-mezzi sabiex ikun jista' jħallas il-prezz kollu miftiehem mal-pubblikazzjoni tal-kuntratt, iżda fi kliem il-konvenuta stess, hija m'emmnitx li l-attur kien ser jasal, u għalhekk infurmatu li kien reġa' bdielha u li ma kinitx għadha interessata li tbigħ din il-proprjetà. Waqt il-kontroeżami l-konvenuta qalet li hija kienet bidlet il-ħsieb dwar jekk għandhiex tbigħ din il-proprjetà jew le, kemm għax m'emmnitx li l-attur kellu f'idejh il-flus kollha skont il-prezz miftiehem għax-xiri tal-proprjetà, kif ukoll għax meta tiġi Malta ma kellhiex fejn toqgħod, u għalhekk kienet ħasbet li żżomm din il-proprjetà għall-użu personali tagħha. Il-konvenuta xehdet ukoll li l-attur kien qalilha, waqt id-diskursata telefonika li l-partijiet kellhom bejniethom, li huwa kellu dritt jibqa' jgħix fil-fond inkwistjoni għax kien ilu snin twal jirrisjedi f'dan il-fond b'titolu ta' kera.

Il-konvenuta xehdet li hija kienet soru għal diversi snin, li matulhom hija dejjem għexet l-Italja, u minkejja li fi snin riċenti kienet ħarġet minn soru, hija xorta baqgħet tirrisjedi fl-Italja. Jirriżulta wkoll li l-konvenuta kienet akkwistat il-fond inkwistjoni mill-wirt tal-ġenituri tagħha, u ħuha Joseph Camilleri kien dejjem jieħu ħsieb jiġbor il-kera dovuta mingħand l-inkwilini u jamministra dan il-fond b'mod ġenerali. Il-konvenuta qalet li hija lanqas biss taf din il-

proprjetà fejn tinsab, u lanqas kienet taf li hija ma setgħetx tagħti garanzija tal-pussess battal lill-kompratur prospettiv peress li l-fond kien mikri. Minkejja dan xehdet li hija dejjem irċeviet il-kera li kienet tinġabar minn ħuha Joseph. Il-konvenuta qalet li ma kinitx tat il-kunsens tagħha sabiex l-attur Christopher Calleja jiġi rikonoxxut bħala inkwilin fil-kirja, għalkemm żiedet tgħid li kienet taf li l-fond inkwistjoni kien mikri lil membri tal-familja tal-attur.

Il-konvenuta qalet li n-negozjar kollu dwar il-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni sar minn ħuha, li skont hi jbati mill-kundizzjoni tad-*dementia*. Hi qalet li jum fost l-oħrajn, hi marret tara lil ħuha fid-dar tal-anzjani fejn kien joqgħod, u hemmhekk sabet lin-nutar u lill-attur, u kien dak il-ħin li ħuha infurmaha li dawn kienu qegħdin hemm sabiex jiġi ffirmat il-konvenju għall-bejgħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Minkejja l-allegazzjoni li saret kemm mill-konvenuta kif ukoll minn Rita Collict li Joseph Camilleri kien ibati mill-kundizzjoni tad-*dementia*, ma nġabet ebda prova dokumentarja jew xi forma ta' ċertifikat mediku li jikkonferma dan. Il-konvenuta qalet ukoll li l-kunsens tagħha għall-iffirmar tal-konvenju kien ivvizzjat, għax hi ma kinitx taf kemm kien l-valur tal-fond inkwistjoni fis-suq tal-proprjetà, u għax hi ma kellhiex kunċett tal-valur tal-flus li kienu ser jitħallsu lilha, minħabba li hi qatt ma kellha flus tagħha x'tamministra.

Il-konvenuta ppreżentat stima li saret minn perit inkarigat minnha Jonathan Grech, li stabbilixxa l-valur ta' din il-proprjetà fis-somma kien ta' mitejn u ħamsa u sebgħin elf Euro (€275,000), u dan in sostenn tal-eċċezzjoni tagħha li kien hemm tentattiv ta' ingann da parti tal-attur meta offra li jħallas il-prezz ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600) għax-xiri tal-imsemmi fond. Il-Qorti ħatret perit tekniku ġudizzjarju Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-

valur ta’ dan il-fond, li ikkonkluda li prezz ġust għax-xiri ta’ din il-proprjetà b’inkwilin ta’ sittin sena fiha fiż-żmien meta ġie ffirmat il-konvenju bejn il-partijiet, kien ta’ tnejn u tletin elf u ħames mitt Euro (€32,500). Il-Qorti tirrileva li l-attur għandu ferm anqas mill-età ta’ sittin sena, u għalhekk il-prezz miftiehem bejn il-partijiet għall-bejgħ ta’ din il-proprjetà b’disgħa u tletin elf u sitt mitt euro (€39,600) huwa ċertament prezz realistiku meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Il-konvenuta qalet li dan il-fond ma jistax jinbiegħ għax hija ma tistax tiggarantixxi l-bejgħ bil-pussess battal, u kien biss wara l-iffirmar tal-konvenju li hija saret taf li għad hemm kirja viġenti fuq il-post. Il-fond inkwistjoni huwa mikri lill-attur stess u lil membri tal-familja tiegħu, u jirriżulta li dan il-fattur mhu tal-ebda problema għall-attur, li minkejja li jaf b’din il-kirja, xorta waħda istitwixxa dawn il-proċeduri u qiegħed jinsisti li l-konvenju ffirmat bejn il-partijiet jiġi onorat mill-konvenuta. Dan ifisser li l-attur huwa kuntent b’din is-sitwazzjoni, u minkejja kollox, għadu dispost li jakkwista l-proprjetà inkwistjoni. Wara kollox ma jistax jingħad li meta ġie ffirmat il-konvenju, l-attur ma kienx jaf b’din il-kirja, għax kien qiegħed jibbenefika mill-kirja huwa stess flimkien ma’ familjari oħra tiegħu. Jekk hemm problema għax il-fond mhux ser jiġi ttrasferit bil-pussess battal, semmai din hija kwistjoni li kellha tiġi sollevata mill-attur bħala l-akkwirent prospettiv, u mhux mill-konvenuta.

Tqis li diversi uffiċjali mid-Dipartiment tat-Taxxi u anki n-Nutar Tonio Cauchi xehdu li l-konvenuta ma kellha bżonn ebda awtorizzazzjoni speċjali sabiex tkun tista’ tbigħ din il-proprjetà tagħha, u għalhekk il-konvenuta lanqas ma tista’ takkampa ma’ din iċ-ċirkostanza sabiex toħroġ mill-obbligu tagħha li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt kif miftiehem bejn il-partijiet.

Il-konvenuta qalet li hija m'emmnitx lill-attur meta dan qalilha li kellu l-flus meħtieġa sabiex iħallas il-prezz kollu tax-xiri tal-proprjetà mal-iffirmar tal-kuntratt relattiv. Kien għalhekk li l-konvenuta unilateralment iddeċidiet li ma tbigħx il-proprjetà inkwistjoni li dwarha kienet iffirmat konvenju ftit tax-xhur qabel.

Il-Qorti tqis li dan ma kienx il-mod kif kellhom isiru l-affarijiet, u l-konvenuta messha dehret dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-att ta' trasferiment relattiv, u f'każ li jirriżulta li l-attur ma kellux il-mezzi biex iħallas għall-akkwist tal-proprjetà, kienet tirrifjuta li tiffirma l-kuntratt dak il-ħin. Tqis illi mill-provi jirriżulta l-attur rnexxielu jikseb il-finanzjament meħtieġ sabiex ikun jista' jħallas il-prezz kollu fuq il-kuntratt għax-xiri tal-fond inkwistjoni, u kien anki kiseb *bank draft* sabiex ikun jista' jħallas lill-konvenuta bih. Tant hu hekk kopja ta' din il-*bank draft* ġiet esebita mill-attur in atti.

Il-Qorti tqis li l-effetti tal-konvenju ffirmat bejn il-partijiet għadhom *in vigore* peress li l-attur għaraf jimxi mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1357 tal-Kapitolu 16 sabiex jissalvagwardja l-interessi tiegħu fil-proprjetà inkwistjoni. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Del Negro *vs.* Grech**[29], il-Qorti qalet illi:

> "L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk ... kemm-il darba l-aċċettant ma jsejjaħx lil dak li wiegħed, b'att ġudizzjarju ppreżentat qabel ma jgħaddi ż-żmien applikabbli kif intqal qabel, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'ċitazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tiġix ippreżentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien."

[29] P.A., 10.01.1994.

F'deċiżjoni oħra fl-ismijiet **Alexandra Jenkins *vs.* Emanuel Bianco et**[30], il-Qorti qalet:

> "Fis-sentenza **Brownrigg *vs* Camilleri** (Appell Ċivili 22 ta' Frar, 1990) ġie deċiż illi jekk parti f'konvenju ma tagħmilx il-proċeduri indikati fl-Artikolu 1357 tal-Kap. 16, il-konvenju jispiċċa u ma tistax tinsisti fuq l-eżekuzzjoni tiegħu kif lanqas ma tista' tagħmel talba għall-konsegwenti danni f'każ li kuntratt ma jkunx jista' jsir. Skont is-sentenza fl-ismijiet **L. Abela *vs* T. Spiteri** (Appell 30 ta' Ottubru, 1989) jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jiġux osservati, il-konvenju jitlef l-effikaċja tiegħu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerġgħu lura għall-pożizzjoni li kienu qabel sar il-konvenju."

F'dan il-każ il-konvenju maqbul mill-partijiet għadu viġenti, u l-attur nieda l-proċeduri odjerni fejn talab li l-Qorti tordna lill-konvenuta tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt kif miftiehem bejn il-partijiet. M'hemm l-ebda dubju li l-konvenju inkwistjoni huwa wieħed validu peress li kien ġie debitament irreġistrat, u l-konvenuta ma kellha bżonn tikseb ebda awtorizzazzjoni speċjali sabiex tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt finali. Il-konvenju huwa validu wkoll fil-forma tiegħu.[31]

Il-Qorti tqis li l-konvenuta ppruvat tagħti l-impressjoni li hija ma kinitx taf li ħuha kien qiegħed jipprova jinnegozja l-bejgħ ta' dan il-fond f'isimha, u li kienet saret taf b'dan meta jum fost l-oħrajn marret ħdejn ħuha fid-dar tal-anzjani fejn kien rikoverat, u hemmhekk sabet lill-attur u lin-nutar jistennewha. Madanakollu in kontroeżami l-konvenuta kkonfermat li meta reġgħet ġiet lura Malta ftit ġranet qabel kellu jiskadi l-konvenju, kienet hi li

[30] P.A., 30.05.2001.
[31] F'deċiżjoni fl-ismijiet **Philip Micallef *vs.* Antoine Micallef** (P.A., 30.04. 2002**)** il-Qorti qalet: "[h]uwa meħtieġ li sabiex konvenju jkun validu dan jiġi redatt bil-miktub. Inoltre għandu jikkontjeni s-segwenti elementi: (a) jirrispekkja l-volontà tal-kontraenti riflessa fil-firem tagħhom; (b) jikkontjeni l-wegħda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oġġetti ta' dak il-ftehim; (ċ) jidentifika dan l-oġġett li kellu jiġi trasferit; (d) jistipula t-titolu li bih ikun ġie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment; u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftiehma li jistgħu jkunu determinati jew determinabbli skont il-ftehim."

kkuntattjat lin-nutar sabiex tara meta kien ser isir l-att finali tal-bejgħ. Jirriżulta għalhekk li sa ftit ġranet qabel kellu jiskadi l-konvenju, il-konvenuta kienet għadha disposta li tbigħ din il-proprjetà. Il-konvenuta reġa' bdielha meta l-attur infurmaha li ma kellux il-mezzi biex iħallas f'daqqa l-prezz għax-xiri tal-fond mal-iffirmar tal-kuntratt, għalkemm jirriżulta wkoll li l-għada filgħodu l-attur kien irnexxielu jikseb il-finanzjament meħtieġ permezz ta' *bank draft* li kien ikopri l-prezz kollu tax-xiri. Allavolja anki din id-diffikultà kienet ġiet sorvolata, il-konvenuta baqgħet tirrifjuta li tersaq għall-iffirmar tal-kuntratt ta' bejgħ, u bdiet tinsisti li hija kellha bżonn il-fond biex toqgħod fih meta tkun Malta, u li l-prezz mifthiem kien wieħed irriżorju u kienet ser tiġi ingannata.

Fl-aħħar nett il-Qorti trid tistħarreġ proprju jekk għandhiex tiġi akkolta l-eċċezzjoni tal-konvenuta li l-fond inkwistjoni ser jinbiegħ bi prezz irriżorju u għalhekk hija kienet ser tiġi ingannata mill-attur. Sabiex jiġi stabbilit jekk il-prezz miftiehem mill-partijiet kienx wieħed irriżorju jew realistiku, il-Qorti ħatret perit tekniku sabiex iħejji żewġ valutazzjonijiet tal-fond inkwistjoni, waħda għall-fond battal fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-oħra għall-bejgħ tal-fond bl-inkwilini fih, bħal fil-każ odjern. Il-perit tekniku ġudizzjarju Mario Cassar ikkonkluda li quddiem sitwazzjoni fejn il-fond inkwistjoni kien mikri lil inkwilin li fis-sena 2016 kellu sittin (60) sena, il-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kien ta' tnejn u tletin elf u ħames mitt Euro (€32,500). Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ, l-attur, li hu l-inkwilin rikonoxxut tal-proprjetà inkwistjoni, għandu ferm inqas minn sittin (60) sena, u għalhekk il-prospetti għall-bejgħ fis-suq ta' dan il-fond huma dak li huma, tenut kont tal-fatt li l-attur għadu żgħir fl-età. Il-Qorti qieset ukoll ir-risposti mogħtija mill-perit tekniku ġudizzjarju in eskussjoni, fejn sostna li l-prospetti għall-iżvilupp mill-

ġdid ta' din il-proprjetà huma limitati ħafna, u li dan huwa rifless fil-valur stabbilit minnu. Għaldaqstant ma jirriżultax lanqas li hija fondata l-biża' tal-konvenuta li jekk hija taddivjeni għall-bejgħ tal-proprjetà inkwistjoni ser tisfa mqarrqa jew iffrodata, wara li ġie stabbilit mill-espert tekniku ġudizzjarju li l-prezz pattwit għall-bejgħ tal-proprjetà huwa wieħed raġonevoli meta wieħed jikkonsidra d-diversi limitazzjonijiet li għandu l-fond inkwistjoni.

In vista tal-konsiderazzjonijiet imsemmija, il-Qorti tqis li l-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta m'għandha tiġi milqugħa, u dan għaliex il-konvenuta ma setgħetx tinħall unilateralment mill-obbligi li ntrabtet bihom meta ffirmat il-konvenju. Konsegwentement il-Qorti sejra tordna li għandu jiġi ffirmat il-kuntratt għall-bejgħ ta' din il-proprjetà kif miftiehem bejn il-partijiet skont it-termini tal-konvenju li kien ġie ffirmat fit-28 ta' Lulju, 2016.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża kif ġej:

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuta;**
2. **Tordna lill-eredi tal-konvenuta Mary Camilleri sabiex jersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri u bejgħ tal-fond bin-numru tnax (12), qabel bin-numru tlieta (3), Naxxar Road, San Ġwann, versu l-prezz ta' disgħa u tletin elf u sitt mitt Euro (€39,600), u taħt il-kundizzjonijiet imsemmija fil-konvenju datat 28 ta' Lulju, 2016 u li kopja tiegħu tinsab**

esebita u mmarkata bħala dokument ittra "A" annessa mar-Rikors Maħluf;

3. **Tordna l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt ta' xiri u bejgħ biex isir fil-bini tal-Qorti nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Jannar, 2020, fil-ħdax u nofs ta' filgħodu (11.30 a.m.), jew f'data oħra li l-Qorti tista' tippreferiġġi fuq talba mressqa min-nutar, u liema kuntratt għandu jiġi ppubblikat min-Nutar Pubbliku Tonio Cauchi;**

4. **Taħtar lill-Avukat Benjamin Valenzia bħala kuratur sabiex jidher f'isem min mill-partijiet jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt.**

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-31 ta' Lulju, 2017, kontra l-eredi tal-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur