QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Lulju, 2020.

Numru 3

Rikors numru 338/2014 AF

Anthony sive Toni Bileci u martu Lorenza Bileci konjuġi Bileci

v.

Emanuel sive Noel Bileci u martu Josephine Bileci konjuġi Bileci

Il-Qorti:

1. L-atturi ħarrku lill-konvenuti sabiex iġegħluhom jersqu għall-pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgħ wara li fl-1 ta' Novembru 2013 iffirmaw konvenju li bih il-konvenuti obbligaw ruħhom li jixtru mingħandhom l-ishma li għandhom minn ħames immobbli li jissemmew fl-istess dokument bil-prezz ta' disgħin elf euro (€90,000).

2. Għalkemm notifikati bl-atti, il-konvenuti baqgħu kontumaċi.

3. B'sentenza tal-4 ta' Marzu 2015 il-Prim'Awla iddeċidiet:-

> *"Permezz ta' din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-intimati jersqu ghall-publikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh ta' proprjetà skond ma kienu ntrabtu li jaghmlu b'konvenju.*
>
> *"Ghandu jigi enfasizzat illi l-insenjament kostanti ta' dawn il- Qrati jsostni li l-kontumacja ta' parti f'kawza ma titqies qatt bhala ammissjoni tat-talbiet u jibqa' dejjem jinkombi fuq ir- rikorrenti li jipprova li t-talbiet tieghu huma misthoqqa.*
>
> *"Dan premess, f'din il-kawza dan l-oneru gie sodisfatt, kemm permezz ta' dokumenti kif ukoll permezz ta' xhieda viva voce. Il-konvenju huwa esibit in atti (fol. 4), bhalma hija l-ittra ufficjali li permezz taghha l-intimati gew interpellati jersqu ghall-konvenju, u d-debita registrazzjoni tal-konvenju mad- Dipartiment tat-Taxxi Interni.*
>
> *"Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba ta' Anthony u Lorenza Bileci kif dedotta; tilqa' t-tieni talba; tilqa' t-tielet talba u tiffissa d-data tal-20 ta' April 2015 fl-10.00 ta' filghodu fil-bini tal-Qorti; tilqa' r-raba' talba u tahtar lill-Avukat Josette Grech bhala kuratur ghall-eventuwali kontumaci fuq il-kuntratt.*
>
> *"L-ispejjez jithallsu minn Emanuel sive Noel Bileci u Josephine Bileci".*

4. Fis-16 ta' Marzu 2015 il-konvenuti appellaw mis-sentenza filwaqt li fis-27 ta' Marzu 2015 l-atturi wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud.

5. Fis-seduta tal-15 ta' Ġunju 2020 saret trattazzjoni mid-difensuri tal-partijiet u l-appell ġie differit għas-sentenza.

<u>Konsiderazzjoni.</u>

6. Il-Qorti tibda biex tosserva li ġialadarba quddiem l-ewwel Qorti l-konvenuti kienu kontumaċi, f'appell li jolqot il-meritu tal-kawża kellhom fl-ewwel lok jiġġustifikaw il-kontumaċja tagħhom fl-ewwel stadju tal-proċeduri. Ħaġa li m'għamlux. F'dan ir-rigward ma tressqu l-ebda provi. Fiċ-ċirkostanzi fl-istadju tal-appell, il-konvenuti ma jistgħux jagħtu eċċezzjonijiet dwar il-meritu li kellhom l-opportunita` li jagħtu quddiem l-ewwel Qorti. Għal dik ir-raġuni wkoll lanqas ma jistgħu jitressqu provi (ara per eżempju sentenza ta' din il-Qorti **Anthony Grech v. Joseph Farrugia** tas-17 ta' Frar, 2004). Għal din ir-raġuni biss l-appell tal-konvenuti diġa` jfalli.

7. Fil-meritu, permezz tal-ewwel aggravju l-konvenuti argumentaw li l-bejgħ hu soġġett għall-kundizzjoni fi klawżola 5 li tipprovdi:-

> *"Dan il-ftehim hu soġġett li r-riċerki jkunu in order, jiġifieri li l-akkwist oriġinali tal-proprjeta in vendita u kif ukoll ir-riċerki tal-imsemmija proprjeta` ikun wieħed ġust u legali".*

8. Il-konvenuti jsostnu li waħda mill-proprjetajiet oġġett tal-konvenju (f'Mdina Road, Qormi) hi in parti proprjeta tal-Gvern:-

> *"Illi pero` wara li n-Nutar Ian Spiteri għamel ir-riċerki tiegħu, fosthom ukoll mad-Dipartiment tal-Artijiet tal-Gvern, irriżulta li s-sehem indiviż tal-ġnien ġewwa Mdina Road, Ħal Qormi tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf u sitt mitt metru kwadru (1,600mk) u kif jinsab aħjar deskritt u delinejat bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju bħala dok. C, kien in parti proprjeta tal-Gvern, u dana peress illi kien hemm*

overlapping bejn il-ġnien in kwistjoni w kif ukoll Triq Imdina li hija triq pubblika.....

"Illi dan l-iżball fid-delinejazzjoni tal-ġnien wara li parti minnu ttieħdet mill-Gvern għall-użu pubbliku kif ingħad, qatt ma kien magħruf għall-kontendenti ħlief wara li n-Nutar Ian Spiteri ġibdilhom l-attenzjoni dwar dan.

"Illi għalhekk fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi l-appellat Noel Beleci tkellem ma' ħuħ u nformah illi qabel din il-kwistjoni tkun riżolta ma setax isir il-kuntratt finali w dana peress illi meta huwa iffirma l-konvenju l-kunsens tiegħu kien ivvizjat bi żball fuq il-qies tas-sehem indiviż tiegħu fl-imsemmi ġnien, u għalhekk ma setax jiġġarantixxi l-paċifiku pussess kif obbliga fl-imsemmi konvenju.....

"Illi meta l-appellant irċevew il-kawża odjerna kellmu lill-appellati li min-naħa tagħhom huma stess kkonoxxew il-fatt li qabel il-kwistjoni tkun riżolta b'mod defenittiv mad-Dipartiment tal-Artijiet nkwantu għall-ġnien fi Triq Mdina Qormi ma setax isir u ppromettew ukoll li jirtiraw l-kawża. Kien fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi li l-appellenti baqgħu kontumaċi. Minflok l-appellati ipproċedew bil-kawża u ngħatat sentenza".

9. Madankollu m'hemmx prova ta' dan apparti li l-atturi wieġbu:-

"Dan ma huwa minnu xejn u tant huwa hekk illi kull aspett relatat mat-titolu kien kjarifikat.

Ma kien hemm ebda żball in kwantu t-trasferiment tal-ġnien u ma kien hemm ebda ħajt diviżorju li nbena fuq art pubblika. Il-ġnien ġie akkwistat minn missier il-kontendenti f'isem martu wliedu u terzi fis-sena 1989 wara li l-Gvern kien diġa ħa parti mill-art sabiex tgħaddi Mdina Road, Qormi u kull delinejament kien diġa jeżisti mal-akkwist. Illi jirriżulta li l-art tal-ġnien qatt ma kienet ġiet esproprijata ħlief fejn hemm it-triq. It-triq kienet hemm meta xtara l-missier kif premess pero xtara bit-triq esproprijata b'kollox u huwa ma bena ebda ħajt fuq art pubblika tant li żied u għolla l-ħajt fuq dak esistenti u magħmul mill-Gvern".

10. Dan apparti li l-appellati ippreżentaw ittra datata 14 ta' Novembru 2014 mibgħuta minn Transport Malta li fiha hemm ikkonfermat li ma jeżistix *overlap* mal-proprjeta` tal-Gvern.

11. Għaldaqstant, tiċħad l-aggravju.

12. Permezz tat-tieni aggravju l-konvenuti għamlu referenza għall-klawżola 12 tal-konvenju li tipprovdi:

> *"12. Bil-kondizzjoni illi* ***sal-kuntratt ta' bejgħ*** *kull min għandu sehem u/jew interess fil-garaxx illi huwa bla numru uffiċjali bl-isem 'Noel's Garage', f'Mdina Road, Qormi u li jinsab sottopost għad-dar bla numru jismu 'Tyrone House' fl-istess triq,* ***jittrasferixxi lill-vendituri l-ishma/kwoti rispettivi tagħhom sabiex l-istess garaxx isir proprjeta` assoluta tal-vendituri****".*

13. Il-konvenuti argumentaw li dak il-garaxx hu komuni bejn il-kontendenti, ħuthom u ommhom f'ishma differenti. Għaldaqstant, qabel isir it-trasferiment għandu jsir it-trasferiment lilhom tal-ishma fl-imsemmi fond.

14. F'dan ir-rigward għandhom raġun l-atturi jargumentaw li dik il-kundizzjoni għad tista' sseħħ għaliex klawżola 12 tipprovdi li t-trasferiment irid iseħħ **sal-kuntratt ta' bejgħ**. Fil-fatt il-konvenuti stess jirrikonoxxu li t-trasferiment ta' Noel's Garage irid isir sal-att finali tal-immobbli oġġett tal-konvenju meritu tal-kawża. Għalhekk l-oġġezzjoni tal-konvenuti m'għandhiex bażi f'dan l-istadju.

15. L-appellanti għamlu referenza għall-artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li l-kuntratti għandhom jiġu esegwiti bi *bona fidi*. M'hemmx prova

waħda li l-atturi m'għandhomx *bona fidi* jew li ma jridux josservaw xi kundizzjoni li hemm fil-konvenju. Kienu l-konvenuti li ma ressqux għall-att finali u l-atturi kienu kostretti jipproċedu b'din il-kawża.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha kontrihom. Il-kuntratt għandu jiġi ppubblikat fl-14 ta' Ottubru, 2020, fil-11am, fil-bini tal-qorti, bil-kondizzjonijiet li jissemmew fil-konvenju.

Billi tqis li l-appell tal-appellanti hu fieragħ, tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż ġudizzjarji lill-appellati għal darbtejn (artikolu 223(4) tal-Kap. 12).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr