FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Ħamis, 29 ta' Ottubru, 2020

Kawza Nru. 14

Rik. Nru. 662/07JRM

Anthony **GALEA** u martu Maria Conċetta Galea; Anthony Cuschieri u martu Mary Cuschieri; George Cuschieri u martu Teresa Cuschieri u Ġeranzio Cuschieri u martu Maria Vittoria Cuschieri

vs

Josephine **BORĠ** armla ta' Carmelo Borġ; Josephine *sive* Josette Desira u żewġha John Desira; Carmen Micallef u żewġha Paul Micallef; u Giovanna *sive* Jennifer Schembri u żewġha Jason Schembri; u b'degriet tal-15 ta' April, 2010, l-atti għaddew fil-persuna ta' Josephine Desira, Carmen Micallef u Giovanna *sive* Jennifer Schembri, aħwa Borġ, fil-kwalità tagħhom ta' werrieta ta' Josephine Borġ li mietet fil-mori tal-kawża

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fit-18 ta' Ġunju, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li, wara l-ftehim li sar fl-20 ta' Lulju, 2003 bejn il-partijiet dwar żvilupp u negozju ta' pozjonijiet art magħrufa "*Tal-Ħandaq*", fil-limiti ta' Ħal Qormi tal-kejl komplessiv ta' għaxart elef seba' mija u dsatax-il metru kwadru (10,719 m^2), l-istess partijiet kienu ftiehmu li, minflok il-ħlas imsemmi fil-klawsola għaxra (10) tal-istess ftehim, l-imħarrkin kellhom jirċievu jew iżommu l-ekwivalenti tal-istess ħlas f'ġid kopert bil-permessi ta' żvilupp b'mod li l-atturi jissodisfaw l-obbligu tagħhom taħt l-istess klawsola; (b) issib illi l-imsemmi ftehim tal-20 ta' Lulju, 2003 kien estiż sat-23 ta' Lulju 2007 kif provdut fil-klawsola għaxra (10) tiegħu; u (ċ) tikkundanna lill-imħarrkin sabiex jonoraw il-ftehim datat 20 ta' Lulju 2003 fuq imsemmi skond il-pattijiet u kundizzjonijiet stipulati fl-istess ftehim. Talbu wkoll l-ispejjeż u żammew sħaħ il-jeddijiet tagħhom għal kull azzjoni tad-danni spettanti lilhom;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-3 ta' Lulju, 2007[1] li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lill-atturi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħhom;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin John u Josette Desira fit-28 ta' Awwissu, 2007, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-imħarrek John Desira ma kienx il-kontradittur leġittimu tal-azzjoni attriċi billi hu la qatt iffirma l-ebda ftehim mal-atturi u lanqas biss għandu xi sehem mill-ġid li għalih dak il-ftehim jirreferi. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex il-ftehim kien skada u ma kienx aktar fis-seħħ għaliex qatt ma kien reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif titlob il-liġi. Qalu wkoll li l-ftehim ma kienx għadu fis-seħħ u għalaq fit-23 ta' Lulju, 2004, skond il-klawsola 10 tiegħu għaliex l-atturi naqsu li jħallsuhom is-somma msemmija f'dik il-klawsola sa dik id-data u l-ftehim waqa' għal kollox wara dakinhar;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fit-28 ta' Awwissu, 2007, mill-Avukat Richard Sladden fil-kwalità tiegħu ta' kuratur tal-imħarrka Josephine armla minn Carmelo Borġ (interdetta b'degriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja tas-26 ta' Lulju, 2006), li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-konvenju mertu tal-azzjoni attriċi ma jiswiex għaliex ħadd ma rreġistrah mal-Kummisarju tat-Taxxi Interni. Minbarra dan, żied jgħid li ladarba ma tħallsitx is-somma miftehma bejn il-partijiet sa żmien sena wara li sar il-ftehim, il-ftehim waqa' bit-tħaddim tal-patt kommissorju taċitu li seħħ hekk kif seħħet il-kundizzjoni riżoluttiva;

[1] Paġġ 20 – 1 tal-proċess

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa mill-imħarrkin Giovanna *sive* Jennifer u Jason miżżewġin Schembri fit-12 ta' Diċembru, 2007, li biha u għar-raġunijiet hemm imfissra, laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-imħarrek Jason Schembri mhuwiex il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni attriċi għaliex ma kellu l-ebda sehem fil-ftehim mertu tal-kawża u b'hekk ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi u jmissu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Fil-mertu, qalu li l-ftehim mertu tal-kawża skada billi sat-23 ta' Lulju, 2004, ma kinux għadhom ħarġu l-permessi tal-bini fuq l-art kollha mertu tal-ftehim u l-atturi kienu wkoll naqsu li jħallsu s-somma ta' Lm 548,000 miftehma mal-imħarrkin, u għalhekk dak il-ftehim m'għadux jorbot. Ċaħdu li huma qatt qablu mal-atturi li, minflok jitħallsu l-imsemmija somma, l-imħarrkin setgħu jżommu f'idejhom biżżejjed mill-art imsemmija tagħhom stess tal-valur ta' dik is-somma. Minħabba f'hekk, il-ftehim mertu tal-każ waqa' *ipso jure* f'Lulju tal-2004. Żiedu jgħidu li, ladarba l-ftehim kien fih kundizzjoni riżoluttiva espressa, l-atturi ma setgħux jitolbu t-tiġdid taż-żmien miftiehem għall-finijiet tal-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili u l-atturi ma jistgħux ibiddlu dak li dwaru ntlaħaq ftehim bil-kitba billi jallegaw ftehim mod ieħor bil-fomm;

Rat illi l-imħarrkin miżżewġin Micallef, għalkemm laqgħu n-notifika tal-atti, ma daħħlux Tweġiba. Huma baqgħu kontumaċi, iżda ttellgħu jixhdu fil-kawża. Madankollu, għalkemm il-kontumaċja m'għandhiex titqies bħala ammissjoni tat-talbiet attriċi, f'dan il-każ il-pożizzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Micallef kienet waħda li tmil sewwa lejn ammissjoni. Meta xehdu wkoll urew li dak li jitolbu l-atturi – li jiġu z-zijiet materni tal-imħarrka Carmen Micallef – messu jintlaqa' imqar fuq is-saħħa ta' dak li titlob l-irġulija u li, kieku kien minnha, il-ftehim li kellhom mal-atturi kienet għadha tixtieq tonorah[2];

Rat id-degriet tagħha tal-14 ta' Ottubru, 2010, fil-kawża Numru 661/07[3], li bih ordnat li din il-kawża tinstema' quddiem din il-Qorti kif presjeduta flimkien mal-kawża l-oħra msemmija;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-partijiet waqt is-smigħ tal-20 ta' Frar, 2013[4], li biha qablu li l-provi miġbura u x-xhieda mogħtija fil-kawża li kienet miexja ma' din ikunu jgħoddu għal din il-kawża wkoll;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet u rat il-provi dokumentali kollha;

[2] Xhieda tagħha f'paġ. 138 tal-proċess
[3] Paġ. 101 tal-atti tar-Rik. 661/07JRM
[4] Paġ. 179 tal-proċess

Rat id-degriet tagħha tal-5 ta' Marzu, 2015, li bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-atturi fit-30 ta' Lulju, 2015[5];

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Schembri fit-8 ta' Ottubru, 2015[6], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrkin miżżewġin Desira fil-21 ta' Jannar, 2016[7], bi tweġiba għal dik tal-atturi;

Rat l-atti kollha tal-kawża u kif ukoll dawk tal-kawża li kienet qiegħda tinstema' ma' din;

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

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni dwar eżekuzzjoni ta' obbligazzjoni magħmula fuq kitba. dwar qasam ta' art tal-imħarrkin (u oħrajn) biex tkun negozjata. Din il-kawża qed tinstema' flimkien ma' kawża oħra mressqa mill-istess atturi kontra qraba tal-imħarrkin fil-kawża tallum, imma b'rabta mal-istess qasam ta' art. Iż-żewġ kawżi għandhom l-istess għan, jiġifieri li jitolbu l-eżekuzzjoni ta' ftehim. L-unika differenza hi li filwaqt li din il-kawża hija dwar territorju proprjetà tal-imħarrkin f'din il-kawża li huma l-armla u dixxendenti ta' Carmelo Borġ, il-kawża l-oħra hija dwar medda ta' art ftit iżgħar fil-kejl fl-istess qasam proprjetà tal-armla u ulied ta' Nażżareno Borġ, ħu l-imsemmi Carmelo Borg. Iż-żewġ territorji kienu oriġinarjament territorju wieħed;

Illi bl-azzjoni tagħhom, f'din il-kawża u fl-oħra, l-atturi jridu li l-Qorti ssib li l-ftehim milħuq fl-20 ta' Lulju, 2003 (minn issa 'l hemm imsejjaħ "il-ftehim") jitqies li kien estiż sa l-2007, u li l-imħarrkin jonoraw dak li ntrabtu bih fl-imsemmi ftehim;

Illi l-imħarrkin miżżewġin Desira laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-imħarrek John Desira ma kienx il-kontradittur

[5] Paġġ. 294 sa 312 tal-proċess
[6] Paġġ. 315 – 9 tal-proċess
[7] Paġġ. 328 sa 344 tal-proċess

leġittimu tal-azzjoni attriċi billi hu la qatt iffirma l-ebda ftehim mal-atturi u lanqas biss għandu xi sehem mill-ġid li għalih dak il-ftehim jirreferi. Fil-mertu, laqgħu billi qalu li t-talbiet attriċi ma jmisshomx jintlaqgħu għaliex il-ftehim kien skada u ma kienx aktar fis-seħħ għaliex qatt ma kien reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif titlob il-liġi. Qalu wkoll li l-ftehim ma kienx għadu fis-seħħ u għalaq fit-23 ta' Lulju, 2004, skond il-klawsola 10 tiegħu għaliex l-atturi naqsu li jħallsuhom is-somma msemmija f'dik il-klawsola sa dik id-data u l-ftehim waqa' għal kollox wara dakinhar;

Illi l-Avukat Richard Sladden li kien qiegħed jidher fil-kwalità tiegħu ta' kuratur tal-imħarrka Josephine armla minn Carmelo Borġ, laqa' għall-azzjoni attriċi billi qal li l-konvenju mertu tal-azzjoni attriċi ma jiswiex għaliex ħadd ma rreġistrah mal-Kummisarju tat-Taxxi Interni. Minbarra dan, żied jgħid li ladarba ma tħallsitx is-somma miftehma bejn il-partijiet sa żmien sena wara li sar il-ftehim, il-ftehim waqa' bit-tħaddim tal-patt kommissorju taċitu li seħħ hekk kif seħħet il-kundizzjoni riżoluttiva;

Illi l-imħarrkin Giovanna *sive* Jennifer u Jason miżżewġin Schembri laqgħu għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qalu li l-imħarrek Jason Schembri mhuwiex il-leġittimu kontradittur tal-azzjoni attriċi għaliex ma kellu l-ebda sehem fil-ftehim mertu tal-kawża u b'hekk ma għandu l-ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi u jmissu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju. Fil-mertu, qalu li l-ftehim mertu tal-kawża skada billi sat-23 ta' Lulju, 2004, ma kinux għadhom ħarġu l-permessi tal-bini fuq l-art kollha mertu tal-ftehim u l-atturi kienu wkoll naqsu li jħallsu s-somma ta' Lm 548,000 miftehma mal-imħarrkin, u għalhekk dak il-ftehim m'għadux jorbot. Ċaħdu li huma qatt qablu mal-atturi li, minflok jitħallsu l-imsemmija somma, l-imħarrkin setgħu jżommu f'idejhom biżżejjed mill-art imsemmija tagħhom stess tal-valur ta' dik is-somma. Minħabba f'hekk, il-ftehim mertu tal-każ waqa' *ipso jure* f'Lulju tal-2004. Żiedu jgħidu li, ladarba l-ftehim kiien fih kundizzjoni riżoluttiva espressa, l-atturi ma setgħux jitolbu t-tiġdid taż-żmien miftiehem għall-finijiet tal-artikolu 1068 tal-Kodiċi Ċivili u l-atturi ma jistgħux ibiddlu dak li dwaru ntlaħaq ftehim bil-kitba billi jallegaw ftehim mod ieħor bil-fomm;

Illi l-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet f'din il-kawża hu jekk il-ftehim spiċċax fit-23 ta' Lulju 2004 inkella ġiex estiż sat-23 ta' Lulju 2007;

Illi bħala <u>fatti li joħorġu mill-atti</u> jrid jingħad li, ladarba din il-kawża nstemgħet flimkien mal-oħra u dwar ħwejjeġ konnessi, il-Qorti se tiġbor il-fatti rilevanti kemm minn din il-kawża u kif ukoll mill-oħra[8];

---

[8] Ara d-dikjarazzjoni magħmula mill-avukati tal-partijiet waqt il-verbal tas-smigħ tal-20.2.2013, f'paġ. 179 tal-proċess

Illi Nażżareno Borġ u ħuh Carmelo Borġ kellhom bejniethom qasam art (raba') b'razzett u benefikati oħrajn fuqha magħrufa bħala "*Tal-Ħandaq*" fil-limiti ta' Ħal Qormi tal-kejl komplessiv ta' madwar wieħed u għoxrin elf tmien mija u ħamsa u għoxrin metru kwadru (21,825m^2). Carmelo Borġ jiġi żewġ l-imħarrka Josephine Borġ u missier l-imħarrkin l-oħrajn. L-imsemmija Josephine Borġ tiġi oħt uħud mill-atturi, aħwa Cuschieri. Minn provi mressqa, jidher li Nażżareno u Carmelo aħwa Borġ kienu qasmu bejniethom l-imsemmi qasam ta' art b'kuntratt pubbliku tal-15 ta' Ottubru, 1992, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafà;

Illi fit-3 ta' Mejju, 1995[9], l-atturi kienu resqu fuq att ta' konvenju biex jiksbu l-imsemmija art mingħand l-aħwa Borġ (fil-każ ta' Carmelo Borġ, li miet qabel dakinhar, mingħand uliedu u l-armla tiegħu) bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. Fosthom, bil-prezz ta' miljun u mija u ħamsin elf Lira Maltin (Lm 1,150,000) li minnhom tħallsu akkont mitt elf Lira Maltin (Lm 100,000) fuq il-konvenju, u li l-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sa disa' (9) xhur minn dakinhar. Il-konvenju kien imġedded aktar minn darba, imma l-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ baqa' ma sarx. F'wieħed minn dawn it-tiġdid li sar f'Jannar tal-1996[10], kien miftiehem ukoll żieda fil-prezz[11];

Illi fil-5 ta' Diċembru, 1997[12], kien sar att tal-konvenju ieħor bejn l-atturi in rappreżentanza tal-kumpannija Hasan Company Limited u Nażżareno u Annetta miżżewġin Borġ u wkoll mal-imħarrka Josephine armla ta' Carmelo Borġ u wliedhom dwar l-istess qasam art (iżda b'xi biċċa minnha mnaqqas għaliex dwarha kien sar att ta' konvenju ieħor) u l-benefikati li kien hemm fuqha, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. Dak il-konvenju kellu jibqa' fis-seħħ sal-20 ta' Jannar, 1998. B'kitba li saret fil-21 ta' Jannar, 1999[13], il-komparenti qablu li jtawlu ż-żmien tal-imsemmi konvenju sal-aħħar ta' Lulju ta' dik is-sena b'xi patti ġodda. Fit-28 ta' Lulju, 1999[14], tawlu mill-ġdid il-konvenju sal-aħħar ta' Ottubru ta' dik is-sena. Il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ f'dan il-każ ukoll baqa' ma sarx;

Illi, sadattant, f'Ottubru tal-1998[15] l-attur Anthony Cuschieri kien ressaq talba mal-Awtorità kompetenti biex jinħareġ permess għall-bini ta' remissi, toroq ta' aċċess u parkeġġ fuq parti mill-art imsemmija. It-talba ma ntlaqgħetx[16], imma wara li l-attur appella, it-Tribunal laqa' l-appell tiegħu

[9] Dok "A", f'paġġ. 6 – 11 tal-proċess
[10] Dok "B", f'paġġ. 66 – 7 tal-proċess
[11] Affidavit tal-attur Anthony Cuschieri f'paġ. 55 tal-proċess
[12] Dok "D", f'paġġ. 69 – 73 tal-proċess
[13] Dok "Ġ", f'paġġ. 77 – 8 tal-proċess
[14] Dok "Ħ", f'paġġ. 79 – 81 tal-proċess
[15] Dok "OM1", f'paġġ. 241 – 2 tal-atti tar-Rik. 661/07
[16] Dok "OM2" f'paġġ. 243 – 4 tal-atti tar-Rik. 661/07

b'deċiżjoni li ngħatat fit-23 ta' Frar, 2000[17]. F'Diċembru tal-2002, l-imsemmija Awtorità ħarġet "*outline development permit*"[18];

Illi fit-18 ta' Frar, 2000[19], saret kitba bejn l-atturi min-naħa waħda u l-imħarrkin u l-familja tal-mejjet Nażżareno Borġ min-naħa l-oħra li bis-saħħa tagħha formalment ħassru għal kollox l-effetti tal-konvenji li saru f'Diċembru tal-1997 (jiġifieri minn Hasan Company Limited u l-familji Borġ), kif imġedda, u qablu li l-ħlasijiet li setgħu saru akkont mix-xerrejja kellhom jinżammu mill-bejjiegħa u li l-partijiet ma kien għad fadlilhom l-ebda pretensjoni kontra xulxin;

Illi dakinhar stess, u b'kitba oħra[20], il-partijiet qablu li l-atturi jibqgħu jirsistu, bi spejjeż għalihom, għall-ħruġ tal-permessi fuq il-qasam tal-art kollha; li d-dħul mil-bejgħ ta' qatgħat tal-art jinqasam fil-kwoti hemm imsemmija; u sar qbil ukoll dwar kif kellu jinqasam ir-rikavat mill-bejgħ ta' tali qatgħat; x'kellu jkun l-anqas prezz li kellhom jinbiegħu l-qatgħat skond id-daqs tagħhom; li kull parti kellha l-jedd li tagħżel li tixtri qatgħa waħda ta' art, tkun liema tkun, skond il-prezzijiet miftehma; u li ħatru lill-awditur Ray Vella u lill-Avukat Joseph Żammit Maempel biex jagħtuhom rendikont kull tliet (3) xhur dwar id-dħul li jkun sar mill-bejgħ u jaqsmu dak id-dħul skond il-kwoti maqbula fil-ftehim. Il-ftehim kellu jibqa' jgħodd għal sena: iżda, f'każ li ma jkunux ħarġu permessi għal żvilupp dwar minn tal-anqas tmint itmien (8T) minnhom, il-ftehim kien jaqa' awtomatikament bla ma l-ebda parti jifdlilha xi pretensjonijiet kontra l-oħra; jekk kemm-il darba jkunu ħarġu permessi kif ingħad, il-ftehim kellu jiġġedded awtomatikament b'sentejn oħra (jiġifieri tliet snin minn dak inhar li kien iffirmat);

Illi wara dakinhar l-atturi kienu baqgħu jaċċertaw lill-imħarrkin li kienu qegħdin jitħabtu biex jinħarġu l-permessi, imma f'idejhom ma kellhomx dak li riedu. Ma ntweriex li, sa għeluq is-sena minn mindu sar il-ftehim tal-2000, kienu nħarġu permessi fuq il-medda ta' tmint itmien (8T) minimu li ssemmiet f'dik il-kitba;

Illi f'Lulju tal-2003, il-partijiet resqu fuq il-ftehim mertu ta' din il-kawża, li kien jirrifletti l-ftehim tal-2000, imma li kien sar jgħodd biss għall-familja ta' Carmelo Borġ. Kien sar ftehim ieħor dwar il-familja ta' Nażżareno Borġ[21]. L-imħarrkin dehru bħala sidien ta' għaxart elef seba' mija u dsatax-il metru kwadru (10,719 m^2) mill-imsemmi qasam. L-għan tal-ftehim kien li l-atturi "jibqgħu jirsistu għall-permess ta' żvilupp fuq il-proprjetà kollha" billi

[17] Dok "OM3", f'paġġ. 245 – 7 tal-proċess
[18] Dokti "IR1" u "OM4", f'paġġ. 185 – 6 u 248 tal-proċess
[19] Dok "JS1", f'paġġ. 194 – 5 tal-atti tar-Rik. 662/07
[20] Dok "JD2", f'paġġ. 200 – 4 tal-atti tar-Rik. 662/07
[21] Liema ftehim huwa l-mertu tal-kawża 661/07JRM li miexja ma' din

kellhom in-*know-how* billi huma negozjanti tal-art u diġà applikaw għall-permessi tal-bini fuq il-proprjetà bil-kunsens tal-komparenti Borġ, liema applikazzjoni tinstab quddiem il-Bord ta' Appell tal-Awtorità tal-Ippjanar għad-deċiżjoni". Il-pattijiet ewlenin tal-ftehim kienu li: (i) it-taħbit għall-ħruġ tal-permess isir a spejjeż esklussivi tal-atturi; (ii) bħala korrispettiv tal-ksib ta' dan il-permess, mir-rikavat tal-bejgħ tal-proprjetà, l-imħarrkin kellhom iżommu l-ewwel ħames mija u tmienja u erbgħin elf Lira Maltin (Lm548,000) mid-dħul, filwaqt li kull rikavat li jaqbeż dik is-somma kellu jinqasam nofs bin-nofs; (iii) kull parti, hu x'inhu s-sehem tagħha, kellha d-dritt li takkwista sa qatgħa waħda bil-prezz ta' tletin elf Lira Maltija (LM30,000) għal *plot* żgħir u sebgħin elf Lira Maltija (LM70,000) għal *plot* kbir; (iv) *plot* żgħir kellu jinbiegħ lil terzi b'mhux inqas minn LM30,000; filwaqt li *plot* kbir b'mhux inqas minn LM70,000; (v) il-ftehim kien jgħodd sat-23 ta' Lulju 2004, iżda jekk l-atturi jħallsu s-somma ta' LM548,000, il-ftehim jiġi estiż sat-23 ta' Lulju 2007;

Illi tressqet prova li dak il-ftehim seħħ fil-qafas ta' nuqqas ta' fiduċja tal-imħarrkin fil-wegħdiet tal-atturi li baqgħu ma seħħewx. Kien għalhekk li l-ftehim sar għal żmien qasir bil-patt li jekk l-atturi riedu jġedduh, kellhom joħorġu l-ħlas fi flus tas-somma miftehma[22]. Tqabbdu l-avukat Joseph Żammit Maempel u accountant Ray Vella biex jamministraw l-eventwali bejgħ tal-art. Wara s-sena 2003 ħadd mill-partijiet ma kellem lill-avukat Żammit Maempel dwar xi bdil fil-ftehim[23];

Illi mill-atti joħorġu wkoll provi li juru li, wara li sar il-ftehim, l-atturi kienu qegħdin jieħdu inizjattivi dwar il-qsim tal-art u ħwejjeġ oħra biex isir il-bejgħ tagħha jew qatgħat minnha. Issemma wkoll li, wara l-ftehim, l-attur Anthony Cuschieri[24] kien qabbad lill-Perit Ray Demicoli biex iħejji pjanta u jaqsam l-art f'qatgħat, u li s-sidien qablu magħha[25]. Wara li tlestiet din il-pjanta, is-sidien qasmu l-art bejniethom skont pjanta tal-istess perit.[26] Il-Qorti tinnota li l-pjanta msemmija nħarġet mir-Reġistru tal-Art f'Jannar tal-2002. Tassew li hija mlewna, iżda ma ġġibx firma ta' perit jew min seta' ikkummissjonaha. Ħareġ ukoll li, b'dikjarazzjoni li ġġib id-data tal-20 ta' Jannar, 2005[27], li biha l-imħarrkin (u l-kuġini tagħhom, ulied Nażżareno Borġ) qablu li l-attur Anthony Cuschieri jressaq talba għall ħruġ ta' permess għall-formazzjoni ta' triq fil-qasam ta' art mertu tal-każ;

Illi fl-20 ta' Ottubru, 2003[28], saret dikjarazzjoni miktuba mill-imħarrkin li biha (u b'riferenza għall-konvenju li kien sar fit-3 ta' Mejju 1995)

[22] Xhieda Av. Joseph Żammit Maempel f'paġ 150 tal-proċess
[23] *Ibid.* f'paġ. 156
[24] Xhieda tiegħu f'paġ. 125 tal-proċess
[25] Dok "PL-1" f'paġ. 128 tal-proċess
[26] Dok "PL-2" f'paġ. 129 tal-proċess
[27] Dok "PM1", f'paġ. 61 tal-atti tar-Rik. 661/07
[28] Ara Dok "PL-4A", f'paġ. 135 tal-proċess

qablu li x-xerrejja (jiġifieri l-atturi f'din il-kawża) setgħu jgħaddu biex ibiegħu il-qatgħa art immarkata bin-numru sitta (6) fil-pjan regolatur dwar il-qasam ta' art mertu tal-każ. F'dak iż-żmien, u sewwasew fis-17 ta' Novembru, 2003, kien sar att pubbliku fejn l-imsemmija qatgħa ta' art intużat mill-atturi bħala garanzija jew sigurtà favur bank kummerċjali dwar faċilità bankarja ta' mija u ħmistax-il elf Lira Maltija (LM 115,000) li ngħatatilhom biex iħallsu parti mill-prezz miftiehem fl-atti ta' konvenju tal-1995 u 1997[29]. L-imħarrkin kienu dehru fuq dak l-att bħala garanti għal dak id-dejn tiegħu sewwasew bil-qatgħa ta' art imsemmija;

Illi dakinhar ukoll, saret kitba bejn l-imħarrkin u l-familja ta' Nażżareno Borġ[30] li biha ntrabtu u wiegħdu lil xulxin li jersqu fuq att nutarili korrettorju tal-att pubbliku ta' qasma tal-art mertu tal-każ li kien sar bejn Nażżareno u ħuh Carmelo Borġ f'Ottubru tal-1992. Il-ħsieb wara dik il-kitba kien li l-komparenti jippreċiżaw ta' min huma wħud mill-qatgħat tal-art skond pjanta mehmuża. Din il-wegħda reċiproka kellha tibqa' fis-seħħ sa sena minn dakinhar. L-atturi ma dehrux fuq dak il-ftehim u ma jidhirx li l-ftehim kien reġistrat mal-Kummisarju tat-Taxxi Interni[31]. Lanqas ma tressqet prova li l-att korrettorju kien fil-fatt pubblikat;

Illi fit-30 ta' Mejju, 2005, l-attur Anthony Cuschieri ressaq talba għal żvilupp sħiħ ("*full development permit*") biex jibni garaxx industrijali u kantini taħtu, bil-*floorspace* ta' madwar seba' mija u tmenin metri kwadri (780 m^2)[32]. Il-permess inħareġ fit-18 ta' Novembru 2005,[33] iżda fuq medda anqas ta' madwar mitejn u ħamsa u ħamsin metri kwadri (255 m^2)[34];

Illi l-partijiet jidhru li jaqblu li, qabel Lulju 2004, ħarġu permessi għal madwar tnax-il (12) *plot* fuq firxa ta' madwar ħamest (5) itmien minn total ta' għoxrin (20) tomna. Skont l-attur, imbagħad ħarġu t-tmint (8) itmien tat-triq u mbagħad fit-2006 ħarġu l-20 tomna li applika fuqhom[35];

Illi din il-kawża nfetħet fit-18 ta' Ġunju, 2007;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ il-Qorti se tgħaddi biex tqis l-**eċċezzjonijiet preliminari** u s-siwi tagħhom. Dawn l-eċċezzjonijiet tqajmu kemm mill-imħarrkin Desira u kif ukoll mill-imħarrkin Schembri bħala l-**ewwel eċċezzjoni preliminari** ta' kull koppja minnhom. F'tali eċċezzjoni l-imħarrkin jgħidu li żwiegħom ma

[29] Affidavit tan-Nutar Tonio Spiteri, f'paġ. 100 tal-proċess
[30] Ara Dok "TSX", f'paġġ. 237 – 9 tal-proċess
[31] Xhieda ta' Antoinette Polidano f'paġ. 244 tal-proċess
[32] Dok "OM5" f'paġ 251 tal-atti tar-Rik. 661/07
[33] Dok "OM6" f'paġġ. 253 – 5 tal-atti tar-Rik. 661/07
[34] *Site-plan* esibita mill-MEPA f'paġ. 275 tal-atti tar-Rik. 661/07
[35] Xhieda tal-attur Anthony Cuschieri f'paġ. 141 tal-atti tar-Rik. 661/07

jmisshomx tħarrku u mhumiex il-kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi. Minħabba f'hekk, talbu li jinħelsu mill-ħarsien tal-ġudizzju;

Illi fis-sottomissjonijiet imressqa minnhom wara l-għeluq tal-ġbir tal-provi[36], l-atturi jgħidu li l-imħarrkin kollha huma kontraditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi għaliex ilkoll kemm huma "kienu komparteċipi fil-ftehim verbali milħuq mal-atturi u għaldaqstant kellhom jiddaħħlu f'dawn il-proċeduri";

Illi l-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni hija tajba. Dan jingħad għaliex l-imsemmija imħarrkin huma żwieġ l-imħarrkin aħwa Borġ u mhumiex is-sidien tal-art in kwistjoni u ma daħlu fl-ebda ftehim, la miktub u lanqas bil-fomm, mal-atturi. Għalkemm in-nisa tagħhom huma sidien, l-art hija parafernali u għalhekk l-imsemmija mħarrkin m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-kwistjoni li tat lok għal din il-kawża. Il-pretensjonijiet tal-atturi f'din il-kawża jintrabtu lkoll ma' ftehim li jirrigwarda ġid li l-imsemmija mħarrkin ma għandhom l-ebda jedd fih. Għar-rigward tal-argument tal-atturi, il-Qorti ssib li dan ma jistax jaqleb ta' taħt fuq il-qafas legali ta' relazzjoni ġuridika billi tallega li kien hemm ftehim verbali. Qablu jew ma qablux ma' xi bdil, dawn l-imħarrkin ma setgħux jindaħlu f'ġid li mhuwiex tagħhom u l-fehma tagħhom, kienet x'kienet, ma setgħetx torbothom mal-atturi;

Illi għalhekk, dawn l-eċċezzjoni preliminari sejrin jintlaqgħu;

Illi fir-rigward tal-**azzjoni attriċi u t-talbiet fil-mertu** hemm aktar minn kunsiderazzjoni waħda x'issir. Qabel xejn, u fid-dawl ta' wħud mill-eċċezzjonijiet jew sottomissjonijiet magħmula, hu meħtieġ li l-Qorti tistħarreġ x'inhi n-natura tal-ftehim. Fit-tieni lok, jidħlu kunsiderazzjonijiet dwar x'jgħid tassew dak il-ftehim u jekk kienx hemm bdil tiegħu bir-rieda tal-partijiet. Fit-tielet lok, trid tqis jekk kienx hemm tassew tiġdid tiegħu jew jekk kienx waqa' għal xi raġuni;

Illi dwar <u>l-ewwel kunsiderazzjoni</u>, din il-Qorti tqis li l-ftehim kien arranġament milħuq bejn l-atturi u l-imħarrkin dwar il-mod kif il-qasam ta' art ta' dawn kien jista' jinbiegħ u d-dħul mill-bejgħ jinqasam bejniethom. Kemm hu hekk, il-ftehim innifsu jgħid li l-imħarrkin sidien kienu qegħdin jagħrfu li l-atturi kellhom esperjenza fil-qasam u li kienu mistennija jħabirku biex jinkisbu permessi għall-iżvilupp fuq l-art, u b'hekk jiżdied il-valur tagħha bis-saħħa ta' dak it-tħabrik. B'dan il-mod, l-atturi kienu se jirċievu parti mill-prezz tal-bejgħ ta' kull qatgħa li tinbiegħ bi ħlas għal xogħolhom u l-kontribut tagħhom filwaqt li l-imħarrkin sidien kienu jistgħu jbiegħuhom b'valur ogħla milli kieku kienet art mingħajr il-permessi;

[36] § 26 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ. 311 tal-proċess

Illi din l-ewwel kunsiderazzjoni tolqot fil-qofol tagħha l-linja ta' difiża mressqa mill-Avukat Richard Sladden bħala kuratur tal-imħarrka interdetta Josephine Borġ. L-ewwel **tliet eċċezzjonijiet** tiegħu iqajmu sewwasew is-siwi tal-ftehim għaliex iqisu li kien att ta' konvenju u, bħala tali, ma jiswiex għaliex ma kienx reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Din il-kunsiderazzjoni tolqot ukoll it-**tieni eċċezzjoni** tal-imħarrkin miżżewġin Desira;

Illi l-imħarrek Avukat Sladden ma ressaq l-ebda sottomissjoni dwar dawn l-eċċezzjonijiet tiegħu;

Illi, min-naħa tagħhom, l-imħarrkin miżżewġin Desira issottomettew[37] li l-ftehim kien att ta' konvenju u li, ladarba ma kienx reġistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, kif titlob il-liġi, ma jiswiex. Huma jgħidu wkoll li l-ftehim jikkonċerna l-bejgħ tal-art mertu tal-kawża wara li jinħarġu l-permessi u jirregola l-qsim tad-dħul minn dak il-bejgħ;

Illi minħabba li n-negozju ewlieni kien att ta' konvenju li sar fl-1995 ma' Nażżareno u Carmelo Borġ, daħal f'moħħ il-partijiet li dan il-ftehim kien att ta' konvenju wkoll. L-atturi u wħud mill-imħarrkin ukoll, f'xi waqtiet tax-xhieda tagħhom, jirreferu għall-ftehim bħala "konvenju". Il-Qorti ssib li l-ftehim aktar jista' jissejjaħ "akkordju" milli "konvenju", billi fih iż-żewġ naħat għarfu li dak li kienu ftiehmu dwaru fil-konvenju kien inbidel bla ma riedu jwarrbu għal kollox dak li kien seħħ matul iż-żmien li l-konvenju kienu baqa' jiġġedded sa ma fl-aħħar, u għax il-biċċa kienet ġejja bit-tul, is-sidien (l-imħarrkin) qatgħuha li ma jibqgħux iġedduh aktar;

Illi l-Qorti tqis li l-partijiet kollha jaqblu li l-konvenju (anzi, aktar minn konvenju wieħed) li sar fil-bidu kien waqa' u li formalment il-partijiet kienu temmew dik il-wegħda u saħansitra iddikjaraw li kienu qegħdin jagħtu kwittanza u li ma kienx għad fadlilhom pretensjonijiet reċiproċi fir-rigward. Minbarra dan, il-ftehim ma jista' bl-ebda mod jitqies bħala wieħed ta' wegħda ta' xiri-u-bejgħ kif mifhum fl-artikoli 1357 u 1360 tal-Kodiċi Ċivili, għaliex ma kienx jitkellem dwar wegħda ta' bejgħ jew trasferiment mill-imħarrkin sidien lill-atturi tal-ebda parti mill-qasam ta' art;

Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti tasal biex taqbel mas-sottomissjonijiet magħmulin mill-atturi[38] li l-ftehim mhux att ta' konvenju. Jidher li l-istess imħarrkin Desira jqajmu dubju dwar din l-eċċezzjoni tagħhom billi, fl-eċċezzjoni ta' warajha jirreferu għal "konvenju/ftehim";

[37] § 2.2 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 331 – 2 tal-proċess
[38] §28 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'paġ.311 tal-proċess

Illi għalhekk, il-Qorti ma ssibx li l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-Avukat Sladden *nomine* u t-tieni eċċezzjoni tal-imħarrkin miżżewġin Desira huma mistħoqqa u għalhekk mhix se tilqagħhom;

Illi għar-rigward tat-tieni kunsiderazzjoni, l-Qorti żżid ma' dak li għadha kemm irrilevat taħt l-ewwel kunsiderazzjoni billi tgħid li jidher li l-ftehim kien suġġett għal kundizzjoni riżoluttiva. It-tħaddim ta' din il-kundizzjoni jidher li huwa l-qofol tal-kwestjoni kollha li nħalqet bejn il-partijiet. Dik il-kundizzjoni saret fil-klawsola għaxra (10) tal-ftehim li l-atturi jsemmu espressament fit-tielet talba tagħhom;

Illi dik il-klawsola kienet tgħid hekk: "*10. Dan il-ftehim huwa validu sat-23 ta' Lulju, 2004. F'każ illi sat-23 ta' Lulju, 2004, it-Tieni Parti tkun ħallset lill-komparenti Borġ is-somma ta' ħames mija u tmienja u erbgħin elf lira (Lm 548,000) imsemmija f'para 3(a), it-Tieni Parti tkun tista' tesiġi, u l-komparenti Borġ jobbligaw ruħhom li jaċċettaw, l-estensjoni ta' dan il-ftehim bi tlett (3) snin oħra, cioé sat-23 ta' Lulju, 2007*";

Illi minn qari tal-imsemmija klawsola joħroġ ċar li dak li l-partijiet ftiehmu dwaru f'dik il-kitba kien mistenni li jitwettaq fi żmien sena. Dak il-ftehim kien jorbot lill-atturi (a) li jħabirku biex jinħarġu l-permessi tal-iżvilupp fuq l-imsemmi qasam ta' art u (b) li jħallsu lill-imħarrkin minn tal-anqas is-somma msemmija mill-bejgħ ta' qatgħat art mill-istess qasam. Jekk l-atturi kienu laħqu ħallsu lill-imħarrkin dik is-somma fi żmien sena, l-atturi kellhom il-jedd li jesiġu li l-ftehim jitwal bi tliet snin u li l-imħarrkin kienu obbligati li jaċċettaw talba bħal din. Fi kliem ieħor, jidher li dik il-klawsola kien fiha żewġ obbligazzjonijiet li jorbtu lill-atturi – it-twettiq tal-ħlas tal-imsemmija somma (wara l-ħruġ tal-permessi għal żvilupp relattivi mill-awtoritajiet kompetenti) u t-talba, min-naħa tagħhom, għall-estensjoni tal-ftehim;

Illi l-argument tal-atturi, kif ingħad, hu li, wara li saret dik il-kitba, ntlaħaq qbil bejn il-partijiet li, minflok titħallas dik is-somma ta' flus lill-imħarrkin, kellhom jinbiegħu qatgħat mill-art u d-dħul mill-bejgħ iżommuh l-istess imħarrkin sa ma d-dħul għalihom ikopri s-somma ta' LM 548,000, u mbagħad, minn hemm 'il quddiem, id-dħul jinqasam skond ma hemm fil-klawsola 3(a) tal-ftehim;

Illi l-partijiet jaqblu li s-somma ta' LM548,000 ma tħallsitx sa sena wara li sar il-ftehim, għalkemm hemm verżjonijiet dwar jekk tħallsitx kollha jew jekk tħallsitx imqar biċċa minnha. Fl-atti jirriżultaw żewġ okkażjonijiet fejn l-imħarrkin kienu ngħataw ħlas akkont ta' għaxart elef Lira Maltija (Lm

10,000) f'Mejju tal-1996[39] u ħamsin elf Lira Maltija (Lm 50,000) f'Marzu tal-1998[40], imma dawn saru b'riferenza għall-atti tal-konvenji li kienu waqgħu (li kienu jgħidu li kull ħlas imwettaq akkont kien jintilef favur il-bejjiegħa jekk kemm-il darba l-konvenji jaqgħu b'nuqqas tax-xerrejja[41]) u żgur ma jistgħux jitqiesu li saru bil-ħsieb tal-klawsola 10. L-atturi iżda jsostnu li l-partijiet ftiehmu bil-kelma li, minflok il-ħlas tas-somma msemmija fil-ftehim, l-imħarrkin setgħu jżommu mill-qasam tal-art l-ekwivalenti tal-istess ħlas f'ġid li fuqu jkunu nħarġu l-permessi ta' żvilupp. L-imħarrkin jiċħdu li sar ftehim bħal dan. L-atturi jsaħħu dan l-argument tagħhom billi jgħidu li kienu jġibu nies imħajrin li jixtru qatgħat ta' art mill-qasam imsemmi, imma l-imħarrkin jirrifjutaw li jersqu għall-pubblikazzjoni tal-konvenju jew tal-kuntratt[42];

Illi l-kliem tal-imsemmija klawsola jidher li huwa ċar biżżejjed. Qabel ma l-atturi jistgħu jippretendu li l-ftehim kien estiż wara l-ewwel sena tiegħu, riedu tabilfors iressqu provi li juru jew li huma wettqu dak li ntrabtu bih sal-ewwel sena jew li l-partijiet, sa minn qabel ma għalqet l-ewwel sena, kienu qablu li l-ħajja tal-ftehim titwal għal tliet snin;

Illi il-pożizzjoni meħuda mill-atturi għalhekk titlob it-tħaddim tar-regoli dwar x'għamla ta' provi jistgħu jitressqu biex juru li dak li kien maqbul fil-ftehim miktub kien inbidel bi qbil mod ieħor u liema qbil jaqleb dak li kien miftiehem bil-kitba. Dan il-punt jirrigwarda l-**ewwel talba attriċi**, li trid li l-Qorti ssib li l-partijiet bidlu dak li kienu ftiehmu dwaru fil-klawsola numru għaxra;

Illi l-Qorti tibda biex tgħid li kull ftehim, miktub jew mhux, jista' jinbidel bil-qbil tal-partijiet kollha, sakemm bidla bħal dik ma titlobx il-formalità ta' kitba privata jew att pubbliku[43]. Huwa minnu li meta jkun hemm kuntratt miktub, ma tistax tingħata xhieda verbali li ma tirriżultax fil-kuntratt. Imma dan jgħodd għall-mument tal-konklużjoni tal-kuntratt innifsu, u mhux x'jiġri wara. Huwa f'dan is-sens li l-awturi jgħallmu li "*Ove pero' in qualsiasi modo la prova orale venga ad alterare la convenzione risultante da iscritto, devesi dichiarare inammissibile*"[44]. Ma hemmx għalfejn jingħad li min jallega bdil bħal dan wara li jkun sar u ntlaħaq ftehim jaqa' fuqu l-piż li jipprovaha kif jixraq[45];

Illi hawnhekk tiġi fuq quddiem ir-regola ewlenija fil-qasam proċedurali li trid li ma tistax tinġieb prova kontra dak li huwa miktub. Ir-

---

[39] Dok "Ċ", f'paġ. 68 tal-proċess
[40] Dok "E", f'paġ. 74 tal-proċess
[41] Ara Dokti "JS1" u "JD2", f'paġġ. 194 – 5 u 205 – 6 tal-proċess
[42] Ara Dok "TS3" u x-xhieda ta' Anthony Muscat u Francis Paċe f'paġġ. 57 – 60, 207 – 8 u 212 – 4 tal-atti tar-Rik. 661/07
[43] Artt. 1232(1) u 1233 tal-Kap 16
[44] Ricci Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile (Vol V) p. 551
[45] Ara App. Inf. PS **28.4.2004** fil-kawża fl-ismijiet ***John Baptist Żammit vs John Grech***

regola *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur* tfisser li prova b'dokument ma tistax titwaqqa' bi prova kontra dak li tgħid il-kitba, jekk mhux għal raġunijiet serji[46]. Kemm hu hekk, dwar tali regola huwa stabilit li (a) meta ftehim ikun inkorporat f'kitba, għandu jitqies li dak li l-partijiet riedu jiftehmu dwaru kien fil-fatt imniżżel f'dik il-kitba; (b) li l-provi orali huma ammissibbli biss biex jiċċaraw xi punti dubjużi tal-kitba; (ċ) li l-provi orali jistgħu jitressqu biex tiġi mfissra aħjar ir-rieda tal-kontraenti fuq il-kitba, l-iżjed jekk dak li nkiteb ikun tniżżel b'mod ambigwu jew biex jiġi pruvat xi fatt inċidentali jew aċċessorju kompatibbli mal-istess kitba[47]; u (d) li r-regola tibqa' fis-seħħ sakemm il-Qorti ma tkunx konvinta li fil-kitba jew kuntratt hemm żball jew tħalla barra xi patt għal raġuni speċjali[48]. Fl-aħħarnett, dwar dan il-punt, huwa stabilit ukoll li fejn in-negozju ġuridiku ikun jirriżulta minn ftehim miktub, il-prova kuntrarja għandha toħroġ mill-istess kuntratt jew kitba, u l-Qorti m'għandhiex tirrikorri għal provi barranija mill-att li minnu jitnissel tali negozju ġuridiku[49];

Illi l-atturi jidher li ħadu l-linja li jiġġustifikaw li saret l-estensjoni tal-ftehim bla ma wrew li kienu wettqu min-naħa tagħhom dak li ntrabtu bih sal-ewwel sena tal-ftehim. B'riħet dik l-istrateġija tagħhom ippruvaw ukoll juru li, fil-fatt, kien hemm qbil li l-ftehim jinbidel;

Illi l-atturi ressqu provi biex juru li, fl-2004 is-sidien (l-imħarrkin) kienu ħejjew pjanta b'qasmiet imberflin bi lwien differenti skond lil min imissu[50]. L-atturi jgħidu li s-sidien kienu ħejjewha peress li huma ddeċidew li, minflok li l-ħlas jirċivuh fi flus, jieħdu lura xi plots bil-permess[51]. L-attur Anthony Cuschieri saħansitra fisser għal min mis-sidien kienu maħsuba l-qatgħat tal-art skond l-ilwien murija fil-pjanta, li pinġewhom uħud mis-sidien stess[52], u li saħansitra Noel Borg, wieħed mill-werrieta ta' Nażżareno Borġ u f'isem il-werrieta l-oħrajn, kien approvaha[53]. Issemma wkoll li l-atturi aċċettaw din il-proposta tas-sidien[54];

Illi l-atturi saħqu wkoll ħafna fuq il-fatt li, bis-saħħa tal-pjanta li kienu ħejjew is-sidien, huma kienu saħansitra nqdew biha meta sar il-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu mal-Bank u l-imħarrkin taw garanzija b'qatgħa art mill-qasam. In-Nutar li ippubblika l-kuntratt tal-kostituzzjoni ta' debitu xehed

[46] Ara, per eżempju, App. Ċiv. 28.2.1997 fil-kawża fl-ismijiet ***Grech Sant noe vs Farruġia noe et*** (Kollez. Vol: **LXXXI.ii.394**); P.A. **11.5.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Privitera noe vs Galea noe*** (Kollez. Vol: **LXXII.iv.775**); App. Ċiv. **30.1.1967** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit et vs Żammit et*** (Kollez. Vol: **LI.i.61**) u App. Kumm. **28.10.1960** fil-kawża fl-ismijiet ***Lungaro Mifsud noe vs Polidano*** (Kollez. Vol: **XLIV.i.267**)
[47] P.A. RCP **29.11.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***General Cleaners Co Ltd vs L-Avukat Ġenerali et***
[48] App. Ċiv. **6.6.1955** fil-kawża fl-ismijiet ***Gatt vs Cuschieri noe*** (Kollez. Vol: **XXXIX.i.221**) u l-għadd ta' riferenzi hemm imsemmija
[49] Ara P.A. PS **31.1.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Amante Caruana vs Saveria Bonniċi***
[50] Dok "PL5", f'paġġ. 135 – 6 tal-proċess
[51] Xhieda tal-attur Anthony Cuschieri f'paġ. 126 tal-proċess
[52] Xhieda tal-imħarrka Carmen Micallef f'paġ. 138 tal-proċess
[53] F'paġ. 134 tal-atti tar-Rik.ss 661/07
[54] Xhieda ta' Anthony Cuschieri f'paġ. 126 tal-proċess

li l-pjanta ngħatatlu "mill-partijiet" ftit qabel ma sar il-kuntratt mal-HSBC tas-17 ta' Novembru 2003. In-Nutar kompla jgħid li "dan l-eżerċizzju sar għaliex il-partijiet ftiehmu li b'dawk il-plots kien qiegħed jiġi skontat il-parti l-kbira tal-ammont li kellu jitħallas mill-kumpraturi skont l-iskritturi li saru f'Lulju 2003. Dawn il-plots kienu koperti bil-permessi." Huwa esebixxa kopja tal-istess pjanta.[55] In-Nutar kompla jgħid li l-pjanta ġabuha magħhom l-imħarrkin u "Jiena fhimt li dan l-arranġament kien qiegħed isir in parti minflok il-ħlas li kellu jsir mill-kumpraturi skond l-iskritturi tas-sena 2003"[56]. Skond l-istess Nutar, kull qatgħa art ingħatat valur ta' LM75,000. Hu xehed ukoll li kien hemm arranġament bejn il-partijiet biex jaqsmu l-ġid bejniethom u fil-fatt beda jabbozza ftehim. Dan kien għall-ħabta tal-2003[57]. Fil-kontro-eżami, wieġeb li l-fehma tal-partijiet silitha minn interpretazzjoni li għamel hu u li ħadd ma talbu biex isir tiġdid tal-ftehim tat-23 ta' Lulju 2003 u ma kellu l-ebda abbozz ta' ftehim fil-*file* tiegħu[58];

Illi f'din il-kawża, għall-kuntrarju tal-kawża l-oħra li miexja magħha, din il-kwestjoni tal-bdil tal-ftehim hija iżjed iebsa. Dan qiegħed jingħad għaliex, filwaqt li fil-kawża l-oħra l-imħarrkin kollha kienu leħen wieħed dwar din il-pretensjoni tal-atturi, f'din il-kawża l-imħarrkin huma evidentement maqsumin. Fuq naħa waħda hemm il-pożizzjoni meħuda mill-imħarrka Carmen Micallef (li taqbel mal-pretensjonijiet tal-atturi), u fuq in-naħa l-oħra hemm dik ta' ħutha Josette Desira u Jennifer Schembri;

Illi f'ċirkostanza bħal din, u filwaqt li l-Qorti tifhem l-effetti tar-rabta ta' qrubija bejn l-atturi u l-imħarrkin f'din il-kawża, dak li jgħodd huwa l-effett legali li jinstiltu mill-ġrajjiet li jkunu seħħew u kif dawn il-ġrajjiet jolqtu l-aspetti ġuridiċi tal-każ. Huwa għalhekk li l-imħarrka Micallef u żewġha saħqu ħafna u b'mod imtenni fuq l-"irġulija". Seta' kien minnu li kien hemm suġġerimenti jew proposti minn naħa jew minn oħra dwar il-ftehim jew it-tħaddim tiegħu. Imma, sakemm ma jkunx hemm qbil unanimu, proposta ma ssirx ftehim u min jaqbel magħha ma jistax jorbot lil min ma jaqbilx jew ma jaqbillux jaqbel magħha. Min jaqbel jista' jħossu marbut b'obbligazzjoni naturali, imma rabta bħal dik ma torbotx lil ħaddieħor;

Illi l-provi mressqa juru li l-imħarrka Carmen Micallef riedet li l-ftehim jinbidel bil-mod li jgħidu l-atturi. Kienet ukoll is-sid waħdiena li għażlet li tiffirma d-dikjarazzjoni tal-11 ta' Marzu, 2005, imqassma mill-atturi. Hija tgħid ukoll li ftit xhur wara l-ftehim ta' Lulju 2003, iżda żgur qabel ma laħqet għaddiet sena, seħħ it-tiġdid tal-ftehim kif imsemmi mill-attur Anthony Cuschieri, u tispeċifika li kellhom jieħdu sebgħa qatgħat art u nofs li diġà kienu

[55] § 19 tal-affidavit tan-Nutar Tonio Spiteri f'paġ 100 tal-proċess
[56] § 21 *ibid* f'paġ. 101 tal-proċess
[57] Xhieda tiegħu f'paġ. 89 tal-atti tar-Rik. 661/07
[58] *Ibid.* f'paġ. 227 tal-proċess

bil-permess tal-bini; u li b'hekk l-imħarrkin kien fadlilhom jieħdu bilanċ ta' LM35,000[59]. Żewġha jgħid li kien preżenti għal dan il-ftehim[60] li sar "fl-uffiċċju tan-nutar Spiteri"[61]. Martu wkoll tisħaq li l-ftehim sar "l-uffiċċju tan-Nutar"[62]. Imma ħarġet mix-xhieda tal-atturi nfushom li l-imħarrkin l-oħra ma ridux jaqblu mal-proposta jekk ma jingħatawx aktar flus[63], jew għaliex kienu mgħowwija minn uħud mis-sidien l-oħrajn biex jimxu għal rashom;

Illi, min-naħa l-oħra, l-imħarrkin Josette Desira u Jennifer Schembri jiċħdu li qatt qablu li l-ftehim jinbidel bil-mod kif ipproponew l-atturi. L-imħarrka Jennifer Schembri xehdet li dejjem flus riedet. Għalkemm saret proposta mill-atturi li flok flus tieħu l-art, hija rrifjutat. Kull meta kien hemm ftehim, dan dejjem sar bil-miktub[64]. L-imħarrka Josette Desira ċaħdet li kien hemm ftehim bħal dan. Meta skada l-ftehim l-atturi għamlu pressjoni kbira fuqha u fuq żewġha biex tiffirma tant li zijietha l-atturi (minbarra l-attur Anthony Galea) kienu saħansitra ħabtu għalihom fil-garaxx tagħha stess, u nstabu ħatja minn Qorti tal-Maġistrati li kkawżaw ġrieħi ta' natura gravi fuq John Desira b'sentenza tas-7 ta' Diċembru 2006[65]. Pawlu Micallef ukoll kien ħa sehem fil-ġlieda[66];

Illi kif sewwa jissottometu l-imħarrkin Schembri[67], matul din il-ġrajja kollha bejn l-atturi u l-imħarrkin, kull meta sar ftehim, dan sar bil-kitba. Għalhekk, il-pretensjoni tal-atturi li, wara l-iffirmar tal-ftehim mertu tal-kawża, il-partijiet qablu bil-fomm li jibdlu dak li kienu ftiehmu dwaru bil-miktub jitlob prova b'saħħitha biżżejjed biex turi li tabilħaqq sar hekk. Fejn partijiet ikunu qablu li ftehim li jsir bil-fomm għandu jitniżżel bil-miktub, huwa meqjus li huma riedu li l-kitba tiddetermina s-siwi tiegħu[68]. Din ir-regola toħloq preżunzjoni *juris et de jure* li ma tistax titwaqqa' b'xhieda bil-fomm[69] u qabel mal-kitba tkun saret ma jistax jingħad li l-ftehim ikun tassew sar[70]. Minħabba li l-ftehim bejn l-atturi u l-imħarrkin kien dwar obbligazzjoni kummerċjali, dawn il-prinċipji jgħoddu għall-każ li l-Qorti għandha quddiemha;

Illi fid-dawl ta' din ix-xhieda u kif ukoll tal-kunsiderazzjonijiet ta' natura legali, il-Qorti tqis li ma ntweriex b'mod tajjeb u konvinċenti biżżejjed li, matul is-sena tal-ftehim, tassew kien intlaħaq qbil bejn il-partijiet biex il-kundizzjonijiet tal-klawsola 10 jinbidlu fis-sens imsemmi mill-atturi. Iċ-

[59] Affidavit tagħha datat 20.12.2005 f'paġ. 88 tal-proċess
[60] Affidavit ta' Paul Micallef f'paġ. 90 tal-proċess
[61] *Ibid.* f'paġ. 91 tal-proċess
[62] Affidavit tagħha datat 28.2.2006 a f'paġ. 92 u fil-kontro-eżami tagħha f'paġ. 263 tal-proċess
[63] Xhieda tal-attur Anthony Cuschieri fil-kontro-eżami f'paġ. 212 tal-proċess
[64] Affidavit tagħha f'paġ. 193 proċess
[65] Dok "B", f'paġġ. 35 – 7 tal-proċess
[66] Affidavit tagħha f'paġ. 199 tal-proċess
[67] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġ. 318 tal-proċess
[68] Ara art. 114 tal-Kap 13
[69] App. Kumm. **23.11.1956** fil-kawża fl-ismijiet ***Vella Gatt vs Darmanin et*** (Kollez. Vol: **XL.i.572**)
[70] App. Kumm. **14.12.1942** fil-kawża fl-ismijiet ***Stellini noe vs Debono*** (Kollez. Vol: **XXXI.i.565**) u App. Ċiv. **24.6.2011** fil-kawża fl-ismijiet ***Falcon 2000 Ltd. vs Dr. Vincent Galea et noe***

ċirkostanzi li xehed dwarhom in-Nutar fl-okkażjoni tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' kostituzzjoni ta' debitu ma jfissrux li kien sar qbil li l-ftehim jinbidel, u l-imħarrkin aċċettaw li joffru l-qatgħa numru 6 bħala garanzija għaliex dan kien matul iż-żmien ta' sena li l-ftehim kien għadu ħaj u għaliex kienu qegħdin jimxu b'bona fidi mal-wegħda tal-atturi li, sa ma jgħaddi ż-żmien miftiehem, kienu se jinħarġu l-permessi għall-iżvilupp u jsir il-ħlas miftiehem. Minbarra dan, iċ-ċirkostanzi l-oħrajn tan-nuqqas ta' kisba ta' permessi u n-nuqqas ta' ħlas effettiv tas-somma miftehma jew ta' bejgħ ta' daqstant mill-qasam li jissarraf f'kumpens li jilħaq dik is-somma, żgur ma ntweriex mill-atturi li laħqu seħħew;

Illi, fl-aħħarnett, il-Qorti tirrileva wkoll li, qabel ma għalqet is-sena, l-atturi ma wrewx li kienu talbu lill-imħarrkin biex jittawwal l-effett tal-ftehim bi tliet snin oħra. Il-klawsola 10 kienet tgħid li dan kellu jsir u li t-tiġdid, ukoll li kieku twettqu l-kundizzjonijiet min-naħa tal-atturi, ma kienx awtomatiku. Fuq kollox, ċirkostanza rilevanti hi li, filwaqt li dejjem kien il-każ li kull ftehim milħuq bejn l-atturi u s-sidien jew min minnhom, kien ikun fis-sura miktuba, ħadd ma seħħlu jagħti raġuni għalfejn il-qbil imsemmi mill-atturi ma sarx hekk ukoll. Dak li jallegaw l-atturi ma kienx dettal ċkejken, imma saħansitra bidla sostanzjali minn dak li kien maqbul bil-miktub. F'qafas taċ-ċirkostanzi fejn is-sabar tal-imħarrkin kien wasal f'qagħda kritika dwar il-wegħdiet imtennija tal-atturi dwar il-ħruġ tal-permessi u fejn kien diġà beda jberraq fuq ix-xefaq fir-relazzjonijiet ta' bejniethom u n-nuqqas ta' fiduċja, l-eżistenza ta' ftehim bil-fomm li jibdel il-ftehim miktub mhijiex probabbli u mhix biżżejjed biex twaqqa' dak li kien miftiehem bil-kitba. Il-Qorti ma tistax toqgħod lanqas fuq ix-xilja tal-atturi li n-nuqqas ta' ftehim miktub kien jaħti għalih l-avukat li kien tqabbad mill-partijiet biex ifassal il-ftehim;

Illi t-tielet kunsiderazzjoni hija dwar jekk kienx hemm tiġdid tal-ftehim jew jekk kienx waqa' mal-għeluq tas-sena miftehma. Dan l-istħarriġ qed isir minkejja dak li ngħad qabel dwar jekk kienx hemm ftehim differenti bil-fomm. Qiegħed isir għaliex il-Qorti trid tqis ukoll li seta' kien hemm tiġdid tal-ftehim bla ma kien hemm bdil tiegħu. B'hekk, tkun qiegħda tindirizza t-**tieni talba attriċi** u kif ukoll l-**eċċezzjonijiet fil-mertu** tal-imħarrkin kollha għat-talbiet attriċi;

Illi fl-atti tal-kawża hemm provi li juru li seħħew ġrajja li jagħtu 'l wieħed x'jifhem li l-partijiet kienu qablu li jtawlu l-effetti tal-ftehim. Fost dawn jirriżulta li f'Settembru tal-2004 (meta, jekk ma sarx dan it-tiġdid, il-ftehim kien diġà għalaq u allura suppost il-partijiet ma kellhomx x'jaqsmu iktar ma' xulxin) tqabbad *surveyor* biex jagħmel il-qsami. Tax-xogħol li wettaq ħallsu kulħadd, skond is-sehem tiegħu, minbarra tnejn mis-sidien (l-imħarrkin Jennifer Schembri u Josette Desira). Kmieni fis-sena 2005 l-imħarrkin kollha ffirmaw

dikjarazzjoni sabiex l-attur Anthony Cuschieri seta' japplika sabiex tinfetaħ triq fil-proprjetà tagħhom[71]. F'dik is-sena wkoll[72], kien tqabbad perit biex iressaq talba għall-formazzjoni ta' toroq fil-qasam u l-imħarrkin ukoll taw il-kunsens tagħhom bil-miktub[73]. F'Ottubru 2004 l-attur Anthony Cuschieri kien qabbad persuna tħammel il-parti fabbrikabbli u ħadd mill-imħarrkin ma żammu jew ilmenta miegħu[74]. Fil-fehma tal-Qorti, wieħed jista' jargumenta li ħwejjeġ bħal dawn ma kienx hemm posthom li kieku l-ftehim għalaq malli għaddiet is-sena;

Illi, madankollu, minkejja li seħħew dawn il-ġrajja, jista' jingħad li dawn ma kinux b'riħet it-tiġdid tal-ftehim, imma minħabba ċirkostanzi partikolari li l-partijiet – atturi u s-sidien – inqdew bihom bil-ħsieb li jilħqu l-għanijiet rispettivi tagħhom. Ċirkostanza partikolari li l-Qorti qiegħda tqis hija kitba li l-atturi, għall-ħabta ta' Marzu tal-2005, ippruvaw idawru mas-sidien bil-ħsieb li jiffirmawha ħalli jġeddu l-ftehim "liema skrittura skadiet fit-23 ta' Lulju, 2004"[75]. Għalkemm dik il-kitba ffirmatha biss waħda mis-sidien (l-imħarrka Carmen Micallef), ħareġ li kienet magħmula fuq insistenza tal-atturi, saret minn persuna legali, u fiha dikjarazzjoni ċara li l-ftehim kien skada qabel dakinhar. Fil-fehma tal-Qorti, din il-prova titfa' dawl konvinċenti fuq il-qagħda legali marbuta mal-każ u fuq x'kienet il-fehma tal-istess atturi dwar dik il-qagħda. Il-kliem ta' dik il-kitba huwa ċar u l-atturi lanqas allegaw li jfisser mod ieħor mis-sens letterali tiegħu;

Illi wkoll kieku l-ftehim kien iġġedded kif imsemmi fil-klawsola 10, tali tiġdid kien għal tliet (3) snin u ma kienx maħsub li l-partijiet setgħu ġeddewh għal żmien akbar. Din il-kawża tressqet biss ftit aktar minn xahar qabel ma kellu jagħlaq dak it-tiġdid, ukoll kieku fil-fatt seħħ. Sa dakinhar, lanqas kienu twettqu mill-atturi l-kundizzjonijiet miftehma ta' ħruġ ta' permessi jew ta' ħlas lill-imħarrkin;

Illi għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib li t-tieni talba ma jistħoqqilhiex tintlaqa' għaliex ma hija bl-ebda mod ippruvata;

Illi fid-dawl ta' dan kollu, isegwi li lanqas it-**tielet talba attriċi** ma jistħoqqilha tintlaqa' għaliex tiddependi mis-suċċess tat-talba ta' qabilha li ma ntlaqgħetx;

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

---

[71] Dok "PM1", f'paġ. 61 tal-atti tar-Rik. 661/07
[72] Xhieda tal-A.I.Ċ. Philip Mifsud f'paġġ. 98 – 9 tal-atti tar-Rik. 661/07
[73] Dok "PM2", f'paġġ 66 sa 73 tal-atti tar-Rik 661/07
[74] Xhieda ta' Joseph Micallef f'paġ. 120 tal-atti tar-Rik. 661/07
[75] Dok "PL3", f'paġ. 133 tal-proċess

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-imħarrkin miżżewġin Desira u l-imħarrkin miżżewġin Schembri li l-imħarrkin John Desira u Jason Schembri mhumiex il-kontraditturi leġittimi tal-pretensjonijiet attriċi u għalhekk teħlishom mill-ħarsien tal-ġudizzju bi spejjeż għall-atturi;

Tiċħad l-ewwel tliet eċċezzjonijiet tal-imħarrek Avukat Sladden *nomine* u **t-tieni eċċezzjoni** tal-imħarrkin miżżewġin Desira, billi l-ftehim mertu tal-kawża ma kienx att ta' konvenju;

Tilqa' l-eċċezzjonijiet fil-mertu l-oħrajn;

Tiċħad l-ewwel talba attriċi billi ma ntweriex li l-partijiet tassew kienu qablu li jkun hemm bdil ta' dak li kienu ftiehmu bejniethom fil-kitba tal-20 ta' Lulju, 2003, b'mod partikolari li, minflok il-ħlas tas-somma hemm imsemmija, l-imħarrkin sidien kienu jżommu parti mid-dħul tal-bejgħ li jsir mill-art mertu tal-każ li fuqha jkunu nħarġu l-permessi għall-iżvilupp;

Tiċħad it-tieni talba attriċi billi ma jirriżultax li l-ftehim tal-20 ta' Lulju, 2003, kien iġġedded wara t-23 ta' Lulju, 2004, la formalment u wkoll minħabba li l-atturi naqsu li jwettqu dak li ntrabtu bih fiż-żmien miftiehem;

Tiċħad it-tielet talba attriċi billi din hija konsegwenzjali għat-talba ta' qabilha; u

Tordna li l-atturi flimkien u solidalment bejniethom iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża.**

Moqrija.

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,	**Marisa Bugeja**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**
29 ta' Ottubru, 2020	**29 ta' Ottubru, 2020**