QORTI TAL-MAĠISTRATI (MALTA)

MAĠISTRAT

DR. RACHEL MONTEBELLO B.A. LL.D.

Rikors Numru: 337/2018 RM

Estelle Pace

-Vs-

Anthony Debono u Nancy Debono

Illum, 7 ta' Marzu 2024

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat minn Estelle Pace fir-Reġistru fis-27 ta' Diċembru 2018 fejn l-attriċi talbet illi l-konvenuti jħallsu s-somma ta' sitt elef, mija u tmenin Ewro u disgħa u erbgħin ċentezmu (€6,183.49c) rappreżentanti spejjez inkorsi minnha in konnessjoni mal-konvenju datat tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena elfejn u sbatax (2017) dwar proprjeta' li tinsab fi Triq il-Barakki, Qormi, konvenju mmarkat bħala 'Dok A' u dan għaliex l-attriċi ma setgħatx tersaq għall-iffirmar tal-atti pubbliku minħabba difett fit-titolu tal-fond imsemmi. Illi l-attrici inkorriet diversi spejjez fosthom spejjez notarili, riċerki, u spejjez peritali kif jirrizulta minn 'Dok B'. Illi minkejja diversi talbiet min-naħa tar-rikorrenti lill-intimati sabiex iħallsu s-somma dovuta minnhom ta' sitt elef, mija, tlieta u tmenin Ewro u disgħa u erbgħin ċentezmu (€6,183.49c) flimkien mal-imgħaxijiet ulterjuri dekorsi, l-intimati baqgħu

inadempjenti. Bl-ispejjez u bl-imgħaxijiet sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimati, li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta ppreżenta mill-konvenuti fl-14 ta' Jannar 2019 fejn ġie eċċepew:-

"1. *Illi t-talba attriċi ghandha tigi respinta in vista talf-att li hija ghal kollox infondata kemm legalment u kif ukoll fattwalment kif ser jigi ppruvat ahjar waqt is-smiegh ta' dawn il-proceduri;*

2. *Illi l-kontestazzjoni fuq maghmula tinsab riflessa u nkluza ghar-raġunijiet indikati fl-annessa ittra legali datata 3 ta' Ottubru 2017 mmarkata Dok AD 1;*

3. *Illi fi kwalunkwe kaz l-ammont mitlub huwa redikolament eżagerat;*

4. *B'riżerva li jitressqu risposti ulterjuri jekk ikun il-każ;*

Bl-ispejjes kontra l-attrici minn issa ngunta personalment ghas-subizzjoni."

Semghet ix-xhieda u rat il-provi kif ukoll id-dokumenti kollha esebiti;

Rat l-atti kollha;

Semgħet it-trattazzjoni tal-abbli avukati tal-partijiet fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024;

Rat illi l-kawża kienet imħollija għal-lum għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

L-attriċi ressqet din l-azzjoni biex tikseb ir-rifużjoni tal-ispejjeż li ħallset in konnessjoni ma' konvenju li ġie konkluż fit-28 ta' Frar 2017 għall-akkwist tal-fond di proprjeta' tal-konvenuti ġewwa 31, Triq il-Barakki, Ħal Qormi. Qed jiġi allegat mill-attriċi li l-att finali tal-bejgħ tal-fond ma setax jiġi ppubblikat għaliex kien hemm difett fit-titolu tal-proprjeta' tal-konvenuti fuq il-fond in vendita, liema difett il-konvenuti kienu jafu bih u żammewh mistur mingħandha bir-riżultat li hija ġiet

indotta biex tidħol fi spejjeż, inkluż spejjeż ta' riċerki biex takkwista l-fond, meta l-konvenuti ma kellhomx titolu tajjeb biex ibiegħu.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi fil-każ in diżamina, huwa minnufih evidenti li bejn il-partijiet kien hemm rabta kuntrattwali konsistenti fil-konvenju konkluż bejniethom fit-28 ta' Frar 2017. Jikkonsegwi għalhekk illi l-azzjoni intentata mill-attriċi hija waħda għad-danni naxxenti mir-responsabbilita' kuntrattwali, li jfisser li għas-suċċess tal-azzjoni jeħtieġ li ssir il-prova tal-eżistenza ta' obbligazzjoni kuntrattwali u li d-debitur tal-obbligazzjoni kien inadempjenti fl-esekuzzjoni tagħha u li b'konsegwenza ta' din l-inadempjenza kuntrattwali, l-attriċi sofriet id-danni.

L-attriċi Estelle Pace tallega illi kien hemm difett fit-titolu tal-proprjeta' tal-konvenuti fuq il-fond in vendita u minħabba dan id-difett ma setgħetx tgħaddi għall-akkwist tal-fond. Applikat il-prinċipji appena msemmija għall-fattispeċje ta' dan il-każ, l-attriċi għandha tipprova fil-grad meħtieġ fil-kamp ċivili illi (i) il-konvenuti ntrabtu a favur l-attriċi li għandhom titolu tajjeb u assolut tal-proprjeta' tal-fond in vendita, ħieles minn kull difett, (ii) li t-titolu tal-proprjeta' tal-fond irriżulta li kien difettuż u (iii) li dan id-difett kien jikkostitwixxi l-impediment li sfratta l-eżekuzzjoni tal-wegħda tal-bejgħ tal-fond u l-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-kompro-vendita. Iżda mhux hekk biss. Biex jissawwar fil-konvenuti l-obbligu li jagħmlu tajjeb għad-danni sofferti minnha b'rizultat tal-isfrattu tal-wegħda tal-bejgħ tal-fond, l-attriċi jeħtiġilha tipprova wkoll li sofriet id-danni u li għal dawn id-danni jaħtu tal-konvenuti, in forza tal-prinċipju legali li kull wieħed iwieġeb għall-ħsara li tiġri bi ħtija tiegħu.

Mis-sottomissjonijiet li saru mill-abbli avukat tal-attriċi waqt it-trattazzjoni finali, il-Qorti fehmet illi l-kawżali tat-talba attriċi għall-ħlas tad-danni konsistenti fl-ispejjez li nefqet hija msejsa espressament fuq inadempjenza ġejja minn egħmil doluż: l-attriċi tikkontendi li l-konvenuti aġixxew b'malafede għaliex kienu jafu li t-titolu tagħhom fuq il-fond kien difettuż u ma kienx tajjeb biex jissodisfa l-kondizzjoni fil-konvenju li t-titolu kellu jkun ċert u assolut, iżda minkejja dan, ma kienux għarrfuha b'dan id-

difett bir-riżultat li spiċċat tonfoq ħafna spejjeż inutilment inkluż spejjeż ta' riċerki fit-titolu tal-proprjeta'.

Ma jirriżultax illi l-attriċi qiegħda tikkontendi illi l-kunsens tagħha fuq il-konvenju tat-28 ta' Frar 2017 ma jiswix għaliex ġie mogħti bi żball jew meħud b'egħmil doluż u dan qed jingħad għaliex qatt ma saret allegazzjoni f'dan is-sens fix-xhieda tagħha jew fis-sottomissjonijiet tal-abbli avukat tagħha. Għalhekk il-Qorti m'hijiex sejra tistħarreġ il-kawżali tat-talba tal-attriċi bħala waħda għar-rexxissjoni tal-kuntratt ossia konvenju a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili li jitkellem dwar il-kunsens meħtieġ biex inissel obbligazzjoni u n-nuqqas ta' siwi tal-kunsens li jkun ġie mogħti bi żball, jew meħud bi vjolenza, jew b'għemil doluż. Fil-fatt, mhux qed tintalab ir-rexxissjoni tal-konvenju fir-Rikors promotur, anke għaliex kif fehmet il-Qorti, il-validita' tal-konvenju tat-28 ta' Frar 2017 kienet laħqet skadiet u dwar dan m'hemmx kontestazzjoni, tant illi l-attriċi lanqas m'hi qiegħda titlob ir-rifuzjoni tad-depozitu li hija ħallset lin-Nutar fuq il-konvenju fis-somma ta' €12,500, depożitu li l-Qorti għalhekk fehmet illi diġa' ġie rifuż lilha mingħajr problemi.

Dan premess, il-Qorti trid tibda billi tiddetermina jekk il-konvenuti kienux obbligati kuntrattwalment lejn l-attriċi li jipprovdu titolu ċert u tajjeb mingħajr difetti, kif tikkontendi l-istess attriċi, u fl-affermattiv, jekk kienux inadempjenti f'din l-obbligazzjoni.

Il-Qorti tibda biex tosserva illi l-konvenju konkluż bejn il-partijiet fit-28 ta' Frar 2017, sar u ġie aċċettat mill-partijiet taħt diversi obbligazzjonijiet, iżda dawn ġew evidentement imsawra bħala obbligazzjonijiet taħt kondizzjoni sospensiva, li jfisser illi l-obbligazzjoni tiddependi fuq ġrajja li għad trid tiġri u li m'hijiex żgura. L-artikolu 1063(2) tal-Kap. 16 jiddisponi li l-obbligazzjoni taħt kondizzjoni suspensiva ma teżistix qabel ma l-ġrajja tiġri.

Ma jirriżulta minn imkien fil-konvenju, li l-konvenuti obbligaw ruħhom favur l-attriċi li għandhom jew li kellhom fiż-żmien tal-konklużjoni tal-konvenju, titolu ta'

proprjeta' tal-fond li huwa ċert u ħieles minn difetti. Dak li għamlu l-partijiet hu li obbligaw ruħhom reċiprokalment li jersqu għall-att finali tal-kompravendita, obbligazzjoni li kellha tidħol fis-seħħ **biss** jekk jiġu sodisfatti numru ta' kondizzjonijiet, fosthom il-kondizzjoni li **fuq l-att finali tal-bejgħ** ikun jirriżulta li t-titolu tal-vendituri fuq il-fond "*huwa wieħed ċert u tajjeb jiġifieri li hemm provenjenza tajba skont il-liġi*"[1].

Fil-fatt, fil-konvenju jinsab stipolat hekk:-

"Dan il-konvenju qiegħed isir u jiġi aċċettat taħt dawn il-pattijiet u l-kundizzjonijiet:
... ...
2. Fuq l-att finali l-Vendituri għandhom jagħtu s-segwenti garanziji u b'hekk dan il-konvenju huwa suġġett a favur tal-Kompratriċi biss illi:
a. It-titolu tal-Vendituri fuq il-Proprjeta hekk kif deskritt hawn fuq, huwa wieħed ċert u tajjeb, jiġifieri li hemm provenjenza tajba skond il-liġi..."

Minn dan il-Qorti fehmet illi l-konvenuti fuq il-konvenju ma ddikjarawx u ma tawx garanzija favur l-attriċi li kellhom jew għandhom titolu tajjeb u ċert ta' proprjeta' fuq il-fond in vendita, iżda obbligaw ruħhom li jersqu għall-bejgħ tal-fond **biss kemm il-darba jirriżulta fuq l-att finali tal-bejgħ li għandhom titolu tal-proprjeta' tajjeb u ċert u l-provenjenza tat-titolu wkoll ikun wieħed tajjeb u skont il-liġi**. Għalhekk, fl-eventwalita' li l-kondizzjoni tat-titolu ċert u tajjeb tal-proprjeta' tal-vendituri kif imfisser fl-istess klawsola ma tavverax ruħha, l-obbligazzjoni tal-attriċi li tersaq għall-att finali għall-akkwist tal-fond (u wkoll l-obbligazzjoni reċiproka tal-konvenuti li jersqu għall-att finali għall-bejgħ u trasferiment tal-fond lill-attriċi) ma tiskattax u ma tibqax marbuta li tixtri l-fond.

Tant il-konvenuti ma ntrabtux favur l-attriċi li għandhom titolu tajjeb ta' proprjeta', ħieles minn difetti, illi l-konvenju konkluż bejniethom fit-28 ta' Frar 2017, jaħseb

[1] L-artikolu 1063(1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi: *Il-kondizzjoni suspensiva hija dik illi tagħmel l-eżistenza tal-obbligazzjoni tiddependi minn ġrajja li għad trid tiġri u li mhix żgura*.

espressament għall-eventwalita' li jiġi identifikat difett fit-titolu tal-vendituri fuq il-fond u dan billi jagħmilha ċar li l-obbligazzjoni tagħhom li jbiegħu l-fond lill-attriċi b'garanzija ta' titolu tajjeb, kellha tidħol fis-seħħ biss jekk fuq l-att finali jirriżulta li tassew għandhom titolu tal-proprjeta' li huwa tajjeb u ċert.

Il-korollarju ta' dan kollu fil-fehma tal-Qorti, hu li l-attriċi naqset milli tagħmel il-prova li l-konvenuti kienu kuntrattwalment obbligati fuq il-konvenju favur l-attriċi li jipprovdu titolu tajjeb u ċert tal-proprjeta' tal-fond in vendita. Għaldaqstant, il-fatt li seta' rriżulta wara l-konklużjoni tal-konvenju li l-konvenuti vendituri ma kellhomx titolu ċert, ma hu ta' ebda konsegwenza għaliex qatt ma kienu kuntrattwalment obbligati li jipprovdu titolu tajjeb ħlief fuq l-att finali tal-bejgħ. Issa jekk l-att finali tal-bejgħ baqa' qatt ma sar għal kwalsiasi raġuni li jkun, inkluż għaliex il-vendituri ma kellhomx, wara kollox, titolu li jissodisfa l-kondizzjoni stipolata fil-klawsola 2(a) tal-konvenju, l-obbligazzjoni relattiva titqies li qatt ma eżistiet u konsegwentement, il-konvenuti qatt ma setgħu ikunu inadempjenti f'din l-obbligazzjoni.

Iżda hemm ostakolu ieħor għas-suċċess tal-azzjoni kif proposta mill-attriċi. Kif rajna, l-attriċi ssostni li t-titolu tal-konvenuti fuq il-proprjeta' kien difettuż. Dan mhux korrett. Il-Qorti rat il-provi u fehmet illi l-proċess tar-riċerki fit-titolu tal-proprjeta' tal-fond in vendita kien wasal fi stadju li l-bejgħ seta' jiġi komplut[2]. Fil-fatt, in-Nutar Nicholas Charles Vella, in-Nutar tal-fiduċja tal-attriċi li kien inkarigat jagħmel ir-riċerki opportuni biex jivverifika t-titolu, ikkonferma illi huwa kien għadda l-file tal-attriċi lil Bank of Valletta p.l.c. u kien hemm appuntament skedat mal-Bank għall-31 ta' Mejju 2017 għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ tal-fond[3]. Huwa minnu li fix-xhieda tiegħu, in-Nutar Nicholas Charles Vella fisser li kienu ġew identifikati tliet punti ta' diffikolta' fir-riċerki dwar it-titolu tal-proprjeta' tal-fond: piż piju li ma jirriżultax li kien ġie mifdi, riċerki testamentarji ta' persuna li kienet mietet barra minn Malta, u dritt ta' użufrutt li rriżulta li kien għadu fis-seħħ għaliex l-użufruttwarju kien għadu ħaj u ma kienx irrinunzja għall-użufrutt, u xehed ukoll illi qabel jissolvew dawn

---

[2] Paġna 89 tal-atti tal-kawża.

[3] Ara ittra datata 21 ta' Mejju 2017, Dok. X3.

"*l-aħħar tliet punti*"[4] il-kuntratt ma setax jiġi pubblikat. Iżda qaal ukoll illi f'dak l-istadju l-proċess tar-riċerki kien jonqsu biss "*... the last documents ... kienu dokumenti żgħar.*"

Il-Qorti m'hi xejn konvinta illi dawn id-"*diffikoltajiet*" imsemmija fix-xhieda tan-Nutar Nicholas Charles Vella kienu insormontabbli u kienu jikkostitwixxu "*difett*" fit-titolu tal-proprjeta' tal-konvenuti fuq il-fond in vendita li impedixxa għal kollox il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgħ. Fil-fatt, l-imsemmi Nutar imkien ma xehed illi irriskontra problemi insormontabbli. Għall-kuntrarju, hija fehmet illi l-kuntratt tal-bejgħ ma kienx ġie pubblikat biss għaliex id-dokumenti li kienu jonqsu biex it-titolu jkun komplut, kienu għadhom ma nstabux min-Nutar inkarigat mill-attriċi tempestivament qabel skada l-perijodu tal-validita' tal-konvenju[5], u mhux għaliex it-titolu tal-konvenuti fuq il-fond kien difettuż u l-bejgħ ma seta' qatt isir taħt il-kondizzjonijiet miftiehma fil-konvenju.

Fil-fehma tal-Qorti, il-fatt li kien sar appuntament mal-Bank biex jiġi pubblikat il-kuntratt finali tal-bejgħ fih innifsu jfisser li ma kienx hemm difetti fit-titolu li ma setgħux jiġi riżolti. Anke Dr. Shaun Borg Cardona, l-avukat tal-bank li kien inkarigat jivverifika li t-titolu li joħroġ mir-riċerki kien sodisfaċjenti, filwaqt li qal li kellu bżonn iktar żmien biex jivverifika t-titolu peress li kien hemm problema fir-riċerki testamentarji in konnessjoni mal-wirt ta' xi sehem mill-proprjeta' tal-fond, imkien ma qal li kien hemm difett fondamentali fit-titolu li ma setax jiġi sorvolat.

Kemm hu hekk, il-problemi li semma n-Nutar Nicholas Charles Vella li minħabba fihom l-kuntratt tal-bejgħ ma setax jiġi pubblikat sad-data tal-iskadenza tal-validita' tal-konvenju fil-31 ta' Mejju 2017, kollha ġew riżolti mingħajr diffikolta' min-Nutar Angele Rapa għall-fini tal-konvenju għall-bejgħ tal-istess fond konkluż

---

[4] Dawn jirriżulta minn Dok. NCV3.

[5] Fil-fatt. Dr. Shaun Borg Cardona xehed li kien talab iktar informazzjoni dwar ir-riċerki mingħand in-Nutar Nicholas Charles Vella għaliex dawn ma kienux kompluti, liema informazzjoni ma laħqitx waslet għandu qabel ma l-konvenju skada.

sussegwentement ma' terzi kompraturi tant illi l-fond inbiegħ b'suċċess lil terzi kompraturi b'kuntratt ippubblikat minnha.

Fir-rigward, in-Nutar Angele Rapa xehdet illi kien irnexxielha ssib id-digriet tal-Kurja li permezz tiegħu kien ġie mifdi l-piż piju fuq il-proprjeta' in vendita (imsemmi bħala waħda mid-diffikoltajiet li skont in-Nutar Vella kienet qed iżżomm il-pubblikazzjoni tal-kuntratt finali milli ssir) u jirriżulta li dan il-piż piju kien diġa' mifdi fl-1998. Sabet ukoll illi fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, in-Nutar Mario Bugeja li kien ippubblika l-att, ma kienx intebaħ li kien hemm użufrutt li kien għadu fis-seħħ għadu favur Massimo Zammit, li kien armel ta' Catherine Zammit, waħda mill-werrieta. Fissret fix-xhieda tagħha illi kienet sabet li l-imsemmi Massimo Zammit kien inkapaċitat u wara li kienet għarrfet lill-venditur Anthony Debono bil-problema, huwa kien għamel kuntatt ma' wlied Massimo Zammit. Fil-fatt, il-kuratur tal-inkapaċitat, ibnu Joseph Zammit, kien mar l-uffiċċju tagħha u kienet applikat għalih b'rikors lill-Qorti Civili għall-awtorizzazzjoni biex jiġi ppubblikat l-att tar-rinunzja tal-użufrutt[6].

Ill-fatt illi l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti kien fih nuqqas fejn kellu x'jaqsam *inter alia* jedd ta' użufrutt fuq il-fond li kien għadu fis-seħħ, ma jfissirx li kien hemm difett fit-titolu li kien insormontabbli li sfratta l-bejgħ. B'żieda ma' dan, għandu jingħad ukoll illi kuntrarjament għal dak li ġie sottomess mill-abbli avukat tal-attriċi, m'huwiex ippruvat illi l-konvenju għall-bejgħ tal-fond lil Antoine Hili u martu kien sfratta għaliex kien irriżulta li t-titolu tal-konvenuti kien difettuż jew mhux assolut: in-Nutar Reuben Casingena xehed illi l-bejgħ ma kienx sar biss għaliex ma kienux laqħu saru r-riċerki kollha meħtieġa matul il-peijodu tal-validita' tal-konvenju, u mhux għaliex kien irriskontra difett fit-titolu tal-vendituri.

Kollox magħdud, il-Qorti fehmet illi l-kuntratt finali tal-bejgħ ma kienx sar fil-31 ta' Mejju 2017, għaliex in-Nutar Nicholas Charles Vella ma kienx laħaq għamel dak kollu

[6] Minn eżami tal-kopja tar-rikors li ġie ppreżentat min-Nutar Rapa fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja) jirriżulta illi bi żvista fuq il-kuntratt tal-bejgħ tal-fond lill-konjuġi Debono, ma kienx saret rinunzja tal-użufrutt minn Massimo Zammit bħala użufruttwarju tal-ġid ta' martu d-defunta Catherine Zammit.

li kien meħtieġ li jsir biex jissorvola l-ekwivoċi[7] li kważi dejjem jiġu riskontrati fir-riċerki dwar it-titolu tal-proprjeta', qabel ġie biex jiskadi t-terminiu tal-validita' tal-konvenju, u l-attriċi ma kienetx lesta ġġedded il-perijodu tal-validita' tal-konvenju[8].

In-Nutar Vella nnifsu xehed: "*fit-titolu kollu jista' jiġu risolvut (sic!). Jiena għalhekk għajjattilhom biex jiġu jagħmlu extension.*"[9]

Da parti tagħha, in-Nutar Angele Rapa xehdet[10]: "... *kull kuntratt aħna jkollna problema, jekk ħa noqgħod sejrin biha l-ebda kuntratt ma nagħmlu. Daqqa għandna overlap, trid tissolvi l-overlaps, dejjem, il-vendors ġieli lanqas biss iġibulna d-deed tal-akkwist .. u rridu naraw kif ħa nsolvu l-akkwist jien mill-natik. Jekk hemm overlap irrid insolviha, jekk hemm bżonn kunsens tal-Qorti rrid inġibu, kull kull kuntratt ikollna l-problemi ... pruvajt nagħlaq it-toqob li kien hemm, bażikament kif nagħmel dejjem ... jekk ikun hemm xi difett irrid nipprova nsolvihom il-problemi ... din tar-rikors ... tant kienet insinjifikanti fil-problemi li niltaqa' magħhom normali ... affarijiet li tagħmel is-soltu fil-kors tar-riċerki biex tagħlaq il-kuntratt*".

Ikkunsidrat;

Stabbilit illi t-titolu tal-proprjeta' tal-konvenuti fuq il-fond in vendita ma kienx difettuż, tant illi in segwitu, il-fond inbiegħ mingħajr diffikoltajiet lil terzi kompraturi, l-azzjoni tal-attriċi ma tistax tirnexxi. Ma tistax tirnexxi wkoll, u f'kull każ, għaliex kif rajna diġa', hija nieqsa l-prova li l-konvenuti kienu inadempjenti f'xi obbligazzjoni kuntrattwali.

---

[7] Senjatament l-eżistenza tal-jedd ta' użufrutt spettanti lil Massimo Zammit fuq il-fond.

[8] Fil-fatt il-konvenut Anthony Debono jiċħad fix-xhieda tiegħu li huwa ma riedx jestendi l-validita' tal-konvenju u jsostni li dan ma sarx għaliex kienet l-attriċi li riedet tinħall mill-konvenju tant illi talbet lin-Nutar dakinhar stess li skada l-konvenju u fil-preżenza tiegħu biex jirrifondilha d-depożitu li kienet ħallset fuq il-konvenju – xhieda li ma ġietx kontradetta u lanqas kontestata.

[9] Ara paġna 236 tal-atti tal-kawża.

[10] Xhieda 8 ta' Novembru 2023.

Iżda fuq kollox, minkejja li ressqet provi voluminużi maħsuba biex turi li l-konvenuti kienu jafu mill-bidu nett bil-problemi fit-titolu tal-proprjeta' tagħhom iżda żammew dan il-fatt mistur minnha, l-attriċi falliet b'mod assolut ukoll milli turi li l-konvenuti aġixxew dolożament fil-konfront tagħha.

Il-Qorti ma riskontrat ebda prova kwalsiasi li l-konvenuti assiguraw lill-attriċi li ma kienx hemm bżonn isiru riċerki dwar it-titolu tal-proprjeta' jew li induċewha biex tikkonkludi l-konvenju abbażi ta' xi dikjarazzjoni falza. Kif diġa' ġie stabbilit, l-obbligazzjoni tal-konvenuti li jbiegħu il-fond lill-attriċi kellha tidħol fis-seħħ biss jekk it-titolu tagħhom tal-proprjeta' jirriżulta li jkun tajjeb u ċert kif imfisser fil-konvenju. Sewwasew għal dan l-iskop l-attriċi inkarigat lin-Nutar tal-għażla tagħha biex jagħmel ir-riċerki meħtieġa ħalli jiġi assigurat li t-titolu ta' proprjeta' tal-konvenuti fuq il-fond jissodisfa l-kundizzjoni sospensiva tal-obbligazzjoni. **Fil-fatt, kull nuqqas fit-titolu tal-proprjeta' tal-konvenuti fuq il-fond kien sejjer inevitabbilment jinkixef matul il-perijodu tal-validita' tal-konvenju bis-saħħa tar-riċerki li n-nutar tal-fiduċja tal-attriċi ġie inkarigat iwettaq għan-nom u fl-interess tagħha. Wara kollox, kull min jidħol f'konvenju għax-xiri ta' proprjeta' immobbli jaf li biex ikun ċert li qed jixtri b'titolu tajjeb, jeħtieġ li jħallas spejjeż biex isiru r-riċerki kollha meħtieġa għall-affermazzjoni tal-validita' u ċertezza tat-titolu tal-proprjeta' in vendita: dan hu riskju inerenti f'kull proċess għax-xiri ta' proprjeta' immobbli, riskju li jrid jerfgħu x-xerrej prospettiv li jkun jeħtieġ assigurazzjoni li qed jixtri l-fond b'titolu tajjeb u sħiħ.**

Mill-atti u mill-provi jirriżulta illi l-konvenuti kienu xtraw il-proprjeta' tal-fond in diżamina bis-saħħa ta' kuntratt ta' akkwist mingħajr ma kienu esiġew li jsiru riċerki għall-verifika tat-titolu tal-proprjeta' tal-vendituri tagħhom u kienu eżentaw lin-Nutar li ppubblika l-kuntratt mill-ħtieġa li jeżamina l-provenjenza tat-titolu - fatt li jimmina t-teżi li l-konvenuti kienu jafu li kien hemm xi nuqqasijiet jew problemi fit-titolu tagħhom. Għalkemm huwa minnu li meta l-konvenuti kienu kkonkludew il-konvenju għall-bejgħ tal-fond lil Antoine Hili u martu fl-2016, kienu ħadu ħsieb jibdew jordnaw huma stess xi riċerki fit-titolu tal-proprjeta', ma saritx prova li f'dak l-istadju l-

kwistjoni dwar id-dritt tal-użufrutt li ma kienx ġie rinunzjat, kien fatt magħruf lil-konvenuti. Fil-fatt, hu stabbilit mix-xhieda tan-Nutar Nicholas Charles Vella illi dawn ir-riċerki li kienu saru mill-konvenut innifsu, ma kienux kompluti u mkien ma ġie allegat, wisq inqas ġie ppruvat, li l-konvenuti pprovaw jinduċu lill-attriċi jew lin-Nutar inkarigat minnha jemmnu li ma kienx hemm bżonn li jsiru riċerki ulterjuri u fi kwalsiasi każ, kellu jkun minnufih evidenti lin-Nutar li r-riċerki provduti lilu mill-konvenuti ma kienux kompluti.

Hu stabbilit mill-preponderanza tal-provi illi l-fatt illi d-dritt ta' użufrutt favur Massimo Zammit kien għadu fis-seħħ, inkixef biss għall-ewwel darba matul il-perijodu tal-validita' tal-konvenju konkluż bejn il-partijiet mir-riċerki li saru min-Nutar Nicholas Charles Vella, mingħajr ebda prova li dan kien fatt magħruf lill-konvenuti f'xi stadju qabel dan. In-Nutar Nicholas Charles Vella xehed illi huwa sar jaf illi Massimo Zammit, li kellu d-dritt ta' użufrutt fuq il-fond in vendita, kien għadu ħaj meta kien mar fl-uffiċini ta' Identity Malta biex jikseb kopja taċ-ċerifikat tal-mewt ta' din il-persuna għall-fini tar-riċerki li kien qed iwettaq fit-titolu tal-proprjeta' tal-fond in vendita. Madankollu, ma jirriżultax illi l-konvenuti kienu jafu jew kienu mgħarrfin min-Nutar dwar dan, ħlief fil-ġurnata li skada l-konvenju meta saru jafu li l-kuntratt ma setax jiġi pubblikat. Fil-fatt, ma hemm xejn fil-provi proċesswali illi juri li l-konvenuti kienu jafu f'xi waqt qabel, li Massimo Zammit kellu dritt ta' użufrutt fuq il-fond in vendita, wisq inqas illi kien għadu ħaj. Kif diġa' ngħad, huma kienu xtraw il-fond mingħajr ma kienu għamlu riċerki dwar it-titolu tal-vendituri tagħhom u għalhekk, hija ferm improbabbli l-ipotesi li huma kienu jafu dwar l-eżistenza ta' din il-persuna, wisq inqas jekk kienetx ħajja jew mejta. Hawnhekk, ikun opportun li l-Qorti tosserva illi minn eżami tal-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti, pubblikat fit-22 ta' Lulju 2013 min-Nutar Mario Bugeja (Dok. NCV 2), jirriżulta illi kuntrarjament għal dak li xehed in-Nutar Nicholas Charles Vella, mhux minnu li hemm imniżżel fil-provenjenza fil-kuntratt tal-akkwist, li Massimo Zammit kien mejjet. Għalkemm tassew Massimo Zammit jissemma fil-provenjenza[11], imkien ma jingħad li huwa kien

[11] Paġna 162 tal-atti tal-kawża.

miet: hemm imsemmi biss li martu Catherine Zammit kienet mejta u li sehemha kienu wirtuha l-erba' uliedhom.

Kollox ma' kollox, ma hemm assolutament xejn fil-provi proċesswali li juri jew jikkonvinċi lill-Qorti li l-konvenuti kienu jafu bil-problema tal-użufrutt ta' Massimo Zammit fuq il-proprjeta' in vendita, la qabel iffirmaw il-konvenju mal-attriċi, u lanqas qabel ma skada l-perijodu tal-validita' tal-konvenju.

Għall-kuntrarju, dak li ġie riskontrat mill-Qorti hija prova li l-konvenuti, evidentement, riedu jbiegħu il-fond – ħaġa li ġiet affermata mill-attriċi nnifisha fix-xhieda tagħha ("*naħseb is-Sur Debono ried ibiegħ il-proprjeta', kien qalli li għandu bżonn il-flus minħabba xi proprjeta' li xtara mingħand missieru*"). Kemm hu hekk, hu stabbilit illi l-konvenut Anthony Debono mingħajr ma kien obbligat, kien għen lin-Nutar Nicholas Charles Vella biex iwettaq ir-riċerki fil-provenjenza tat-titolu tal-fond billi kien għamel arblu ġeneoloġiku u kien ipprovdielu xi riċerki li kien għamel hu stess liema riċerki, li bla dubju kienu ta' għajnuna għan-Nutar fl-eżami tat-titolu li kien ġie inkarigat jagħmel.

Iżda l-Qorti tqis illi anke jekk għal mument kellu jiġi aċċettat li l-konvenuti kienu diġa' jafu, meta ġew biex jikkonkludu l-konvenju mal-attriċi, li t-titolu tagħhom ma kienx sħiħ u komplut, ma jirriżultax mill-provi li huma żvijaw lill-attriċi biex tiffirma l-konvenju abbażi ta' xi dikjarazzjoni falza u qarrieqa: kif diġa' ġie stabbilit, il-wegħda tal-bejgħ ġiet soġġetta għall-kundizzjoni sospensiva espressa illi t-titolu ta' proprjeta' tal-konvenuti fuq il-fond jkun tajjeb u sħiħ, affermazzjoni li setgħet issir biss matul il-perijodu tal-validita' tal-konvenju u dan abbażi ta' proċess li inevitabbilment jimporta l-infiq ta' spejjeż biex isiru r-riċerki opportuni.

Il-Qorti ma tqisx li huwa verosimili li l-konvenuti ma riedux jikko-operaw biex jagħmlu dak li seta' kien hemm bżonn min-naħa tagħhom biex in-nuqqasijiet fit-titolu jiġu sanati jew sorvolati u fil-fatt ma hemm xejn fil-provi li ressqet l-attriċi, f'hiex il-konvenuti ma ko-operawx u x'naqsu milli jwettqu minn dak li kien jeħtiġilhom

jagħmlu biex il-bejgħ isir. Il-Qorti fehmet illi l-konvenuti kienu ħerqanin ħafna biex jikkonkludu l-bejgħ – dan joħroġ mix-xhieda tal-attrici nnifisha in kontro-eżami filwaqt li n-Nutar Nicholas Charles Vella xehed: "*jiena naf li Estelle riedet tixtri post u hu ried ibiegħ*" u li min-naħa tal-konvenut "*kien hemm intensita' kbira biex inlestuh dan il-kuntratt*".

Fuq kollox, ma riskontrat ebda prova li l-konvenuti mxew b'rieda ħażina jew b'raġġiri biex jinduċu lill-attriċi tiffirma l-konvenju abbażi ta' xi affermazzjoni li kellhom titolu tajjeb u assolut tal-proprjeta' tal-fond – hu ppruvat, minflok, li huma kienu taw kopja tal-kuntratt tal-akkwisti tagħhom, lin-Nutar Nicholas Charles Vella, kif appena ffirmaw il-konvenju mal-attriċi, fejn kellu jkun evidenti minnufih li l-konvenuti ma kellhomx konferma u verifika ta' provenjenza ta' titolu tajjeb.

Kollox magħdud, il-Qorti, billi għaliex ma riskontrat ebda raġuni l-għala l-konvenuti ma riedux ikomplu bil-proċess tar-riċerki biex dawn ikunu kompluti, hi propensa li temmen il-verżjoni tal-konvenuti illi kienet l-attriċi li ma kienetx iktar interessata li tixtri l-fond tal-konvenuti. Ma jagħmilx sens li l-konvenuti jagħżlu li jinħallu mill-konvenju minflok jestendu l-perijodu tal-validita' tiegħu meta hu ppruvat mix-xhieda anke tal-attriċi nnifisha u x-xhieda tan-Nutar Vella, li kienu ħerqanin li jbiegħu.

In konklużjoni, il-Qorti tħoss li għandha tippuntwalizza illi l-fatt li kien hemm xi diffikoltajiet li ma laħqux ġew sorvolati entro t-terminu tal-validita' tal-konvenju ma jfissirx li l-konvenuti ma kellhomx titolu validu u li l-bejgħ ma setax isir, wisq inqas ma jfisser li huma qarrqu bl-attriċi jew daħħluha f'nassa kif qed jiġi allegat mill-attriċi. Wara kollox, ir-riċerki fit-titolu tal-proprjeta' jsiru bl-iskop li jiġi assigurat li t-titolu li jkun qed jiġi trasferit huwa wieħed tajjeb u sħiħ u jekk ikun hemm xi ekwivoċi li jeħtieġu jiġu riżolti, dan isir. Għall-Qorti ma jagħmilx sens it-teżi attriċi illi l-konvenuti, konsapevoli li ma kellhomx titolu tajjeb, żammew dan il-fatt mistur mill-attriċi u daħlu f'konvenju għall-bejgħ tal-fond sempliċement biex idaħħluha fi spejjeż inutilment.

Għaldaqstant, jirriżulta li t-talba tal-attriċi fir-Rikors m'hijiex mistħoqqa għaliex hi nieqsa minn kull fondament legali.

Għal dawn il-motivi, taqta' u tiddeċiedi li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fir-Risposta tagħhom, safejn dawn huma kompatibbli ma' dak hawn deċiż u konsegwentement tiċħad it-talba ta' ESTELLE PACE bl-ispejjeż jitaħllsu mill-istess attriċi.

DR. RACHEL MONTEBELLO
MAĠISTRAT.