QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgha 29 ta' Mejju, 2024

Rikors Ġuramentat Nru.: 893/15 MH

Numru:

Kenneth Joseph Azzopardi;

Fiona Francica;

Keith Tanti

vs

Joseph u Maria Lourdes konjugi Spiteri

u

HSBC Bank Malta plc (C 3177) bhala successur ta' Lohumbus Bank Limited ghal kull interess li jista jkollu.

HSBC Home Loans (Malta) Limited (C 1000)

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors ġuramentat tal-atturi tal-24 ta' Settembru 2015** permezz ta' liema ġie premess u mitlub -

1. *Illi permezz ta' konvenju datat 14 ta' Mejju 1999, l-intimati konjugi Spiteri kienu ntrabtu li jbieghu, jassenjaw u jittrasferixxu a favur ir-rikorrenti Kenneth Joseph Azzopardi;*

   "l-arja sovrapposta ghal terran bil garaxx mieghu anness u konness mibni fuq plot 28 bla numru u bl-isem JOSLORD li qieghed fi Triq Gorg Borg – Birkirkara, liema arja hija accessibli permezz ta' tromba adgjacenti ghall-istess terran ukoll bla isem u bla numru ezistenti fuq parti mill-istess plot 28 liema arja fija kejl ta' cirka tlett qasab faccata u fond ta' cirka 80 pied building area, hija soggett annwu u perpetwu ta' sbatax il-lira maltin (Lm17), mill-bqija libera u franka bit drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha".

2. *Illi fuq l-istess konvenju l-vendituri (l-intimati Spiteri) rriservaw id-dritt li jzommu tank tal-ilma tal-hames mitt litru u television arial fuq il-bejt tal-washroom eventwali u access ghalihom ghal maintenance u riparazzjoni taghhom, dritt li ftit jaghmel sens illi wiehed jirrizerva ghalih li kieku ma trasferiex l-arja in kwistjoni.*

3. *Illi meta sar l-att finali ta' bejgh bejn l-intimati Spiteri u Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica permezz ta' att in atti Nutar Pierre Falzon tas-17 ta' Novembru 1999, il-propjeta li giet trasferita giet deskritta bil-mod segwenti fuq l-att in kwistjoni:*

   Lil Kenneth Joseph Azzopardi wahdu
   "(a) L-arja sitwata fil-first floor level sovrastanti ghal terran bil-garaxx mieghu anness u konness mibni fuq plot tmienja u ghoxrin (28) bla numru u li jgib l-isem ta' JOSLORD li qieghed fi Triq Gorg Borg - Birkirkara

liema arja hija accessibbli permezz ta' tromba adgjacenti ghall-istess terran ukoll bla isem u bla numru, ezistenti fuq parti mill-istess plot 28 liema arja fiha kejl ta' cirka tlett qasab faccata u fond ta' cirka tmenin (80) pied Building Area, ekwivaenti ghal mija disgha u hamsin punt zero hamsa metri kwadri (159.05 mk) u kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmin liri u hamsin centezmu (Lm 8.50), mil bqija liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, konfinanti punent mat-triq u rjihat ohra ma beni ta' l-aventi kawza ta' Licari Estates Limited, sal-livell ta' hdax il-filata mill-livell tas-saqaf tal-ground floor maisonette msemmi bl-isem JOSLORD fi Triq Gorg Borg – Birkirkara.

Lill Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica flimkien u indivisamant bejniethom.

(b).L-arja sitwata fis-second floor level sovrastanti arja ohra sitwati fil-first floor level u liema arja hija sovraposta ghal terran bil-garaxx mieghu, anness u konness mibni fuq plot tmienja u ghoxrin (28) bla numru u li ggib l-isem ta' JOSLORD li qieghed fi Triq Gorg Borg - Birkirkara liema arja hija accessibbli permezz ta' tromba adjacent ghall-istess terran u ghal-arja fil-first floor level ukoll bla isem u bla numru, ezistenti fuq parti mill-istess plot 28 liema arja fiha kejl ta' cirka tlett qasab faccata u fond ta' cirka tmenin (80) pied Building Area, ekwivalenti ghal mija disgha u hamsin punt zero hamsa metri kwadri (159.05 mk) u kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmien liri u hamsin centezmu (Lm 8.50), mil bqija liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, konfinanti punent mat-triq u rjihat ohra ma beni ta' l-aventi kawza ta' Licari Estates Limited, mill-livell tas-saqaf tal-propjeta sottostanti sa' hdax il-filata"

4. *Illi l-ftehim bejn il-konjugi Spiteri u r-rikorrenti Azzopardi u Francica kien car fis-sens li ta' l-ewwel kienu qed jittrasferixxu l-arja kollha ta' fuq il-propjeta taghhom bl-isem JOSLORD.*

5. *Illi ghalhekk fid-deskrizzjoni indikata bl-ittra (b) tal propjeta li kient qed tigi trasferita hemm indikazzjoni inkorretta ghaliex taghti wiehed x'jifhem li l-arja trasferita kienet qed tigi limitata sa hdax il-filata gholi. Dan jidher li kien zball frott ezercizzju ta' copy u paste bejn id-deskrizzjoni (a) u (b).*

6. *Illi fil-fatt permezz ta' att tas-26 ta' Novembru 2002 in atti Nutar Pierre Falzon, ir-rikorrenti Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica, li issa kienu zviluppaw l-arja akkwistata minnhom minghand l-intimati Spiteri, ittrasferew lir-rikorrenti Keith Tanti u certu Mandy Spiteri* ***"the flat internally numbered two (2) including its overlying airspace forming part of an unnamed block numbered ten (10) in Gorg Borg Street in Birkirkara as subject to the annual and perpetual ground rent of eight Malta liri and fifty cents (Lm 8.50) otherwise free and unencumbered with all its rights and appurtenances being bounded said block on the west by said street and on other boundaries by property of the successor in title of Licari Estates Limited, including all the parts destined for common use*** *".*

7. *Illi permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Charles Vella Zarb tat-tletin ta Dicembru tas-sena 2004, ir-rikorrent Keith Tanti akkwista minghand Mandy Spiteri in-nofs indiviz tal-propjeta li Mandy Spiteri kienet akkwistat flimkien mieghu minghand ir-rikorrenti Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica.*

8. *Illi meta r-rikorrent Keith Tanti gie biex jirregistra l-propjeta in kwistjoni mar-Registru tal-Artijiet, giet senjata lilu din id-diskrepanza fid-deskrizzjoni.*

9. *Illi meta huwa avvicina lil l-intimati Spiteri huma insistew illi huma m'ghandhom x'jaqsmu xejn ma din il-propjeta', infatti din il-propjeta giet mghoddija lil terzi. Il-konjugi Spiteri kienu lesti li jersqu ghall-att korretorju.*

10. *Illi fi kwalsiasi kaz ir-rikorrenti jistghu jivvantaw a favur taghhom preskrizzjoni akkwizittiva ta' aktar minn ghaxar snin b'rabta ma l-istess arja.*

11. *Illi in oltre il-Konjugi Spiteri ma ghandhom l-ebda dritt b' rabta mal-partijiet komuni fil-post imsemmi, kwindi ma' ghandhom l-ebda access ghall-arja mibjugha minnhom. Fi klawzola numru tnax (12) tal-konvenju datat 14 ta'Mejju 1999, inghad li "Kull access ghall-arja mill-propjeta' tal-vendituri ghandu jigi maghluq", liema klawzola giet jiflessa fi klawzola numru hdax (11) tal-kuntratt datat 19 ta' Novembru 2011 fejn inghad illi "kull access ghal-arja mill-propjeta' tal-vendituri ghandu jibqa' maghluq.*

12. *Illi pero' meta r-rikorrenti nterpellaw lill-intimati Spiteri sabiex jersqu halli isir att korrettorju sabiex jirrifletti l-verita tal-fatti, l-intimati Spiteri bdew jivvantaw drittijiet fuq l-istess arja bit-tama li jigu remunerati finanzjarjament minghand ir-rikorrenti meta l-ebda flus ma huma dovuti lilhom.*

13. *Illi minhabba l-agir tal-intimati r-rikorrent Keith Tanti ma setax jizviluppa l-propjeta tieghu jew alternattivament jinnegozjaha u dan issarraf fi spejjez u danni ghalih.*

14. *Illi ghalhekk kella ssir din il-kawza.*

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. *Tiddikjara li fis-17 ta' Novembru 1999 l-intimati ttrasferew lir-rikorrenti Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica, l-arja kollha sovrastanti l-propjeta ta' l-istess intimati u cioe il-masionette bl-isem "JOSLORD" u l-garaxx mieghu anness fi Triq Gorg Borg, Is-Swatar, Birkirkara.*

2. *Tordna l-korrezzjoni tal-kuntratt in atti Nutar Pierre Falzon tas-17 ta' Novembru 1999 bejn l-intimati u r-rikorrenti Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica sabiex jigi rifless dan il-fatt.*

3. *Tahtar nutar pubbliku sabiex jippublika tali att u tinnomina kuraturi deputati sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq l-istess att u tiffissa data, lok u hin ghal pubblikazzjoni tal-att relattiv.*

4. *Tiddikjara li r-rikorrenti Keith Tanti nkorra spejjez u sofra danni minhabba l-agir tal-intimati.*

5. *Tillikwida occorrendo permezz ta' periti nominandi l-ispejjez u d-danni hekk sofferti minn Keith Tanti.*

6. *Tikkundanna lill-intimati Spiteri jhallsu lil Keith Tanti is-somma hekk likwidata.*

7. *Alternattivament jekk it-talbiet precedenti ma jistghux jintlaqghu, tiddikjara li l-arja fuq il-fond "**Flat internally numbered 2 forming part of***

***an unnamed block numbered 10 in Gorg Borg Street, Birkirkara**" hija propjeta assoluta tar-rikorrenti Keith Tanti.*

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-25 ta' Mejju 2015 numru 1889/2015 u bl-imghax dekoribbli fil-ligi kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi mar-rikors ġuramentat.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-HSBC Bank Malta p.l.c. tas-26 ta' Novembru 2015** permezz ta' liema tressqet is-segwenti eċċezzjoni[1] -

Illi l-Bank HSBC Bank Malta p.l.c. jirrimetti ruħu għall-ġudizzju tal-Qorti fuq dawn it-talbiet iżda fi kwalunkwe każ il-bank m'għandux ibati spejjeż.

Rat **ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph u Maria Lourdes konjuġi Spiteri tal-25 ta' April 2016** permezz ta' liema tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet[2] -

1. *Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjez kontra l-istess atturi.*

2. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti m'ghandhom u qatt ma kellhom relazzjoni legali ma' Keith Tanti biex b'hekk l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza ta' gudizzju fil-konfront tieghu. Illi kull ftehim li seta u/jew hemm bejn is-sinjuri Azzopardi w Keith Tanti hu res inter alios acta ghalihom liema haga qed tigi indikata ai finijiet u effetti kollha tal-ligi. Illi f'dan ir-rigward jekk jirrizulta xi obbligazzjoni ma terzi, ghandu jirrispondi hu w m'hux l-esponenti.*

[1] Fol 40
[2] Fol 52 et seq

3. *Illi di piu, I-kuntratt sar f'1999 u cioe din l-urgenza qed issir minhabbaragunijiet ta' interess li l-esponenti m'ghandhomx x'jaqsmu mas-sitwazzjoni prezenti tal-mittenti.*

4. *Illi allacjat mas-suespost, jekk wiehed jgharbel il-kuntratt tal-akkwist li sar bejn l-esponenti u s-sinjuri Azzopardi taht il-gwida tan-Nutar Pierre Falzon li kien imqabbad mill-atturi Azzopardi, hemm indikat b'mod car li sar bejgh ta' "L-arja sitwata fil-first floor level u "L-arja sitwata fis-second floor level..... liema bejgh jindika ezattament fuq xix kien in-negozju. Ili kull suggeriment iehor fir-rikors promotorju hu purament suppozizzjonijiet li huma l-boghod mill-ftehim legali li sar li hu kristalizzat fil-kuntratt legali li sar, wara l-istess atturi Azzopardi kienu inkarigaw Nutar Pubbliku tal-ghazla taghhom li ghamel ir-ricerki w pubblika l-kuntratt finali skond il-ftehim li kienu ghamlu l-istess partijiet. Illi f'dan ir-rigward, jekk kien hemm xi nuqqas, l-esponenti ghandhom jigu ezonerati ghal kollox u m'ghandhomx jigu implikati f'haga li huma m'ghandhomx x'jaqsmu maghha*

5. *Illi di piu w minghajr pregudizzju ghas-suespost, la m'hemm xejn indikat fil-kuntratt ta' l-akkwist, kif wara kollox qed jigi ammess mill-istess atturi tramite dawn il-proceduri, kull suggeriment ta' preskrizzjoni akkwizittiva m'hiex applikabbli la l-esponenti ghad ghandhom il-pussess tal-propjeta taghhom li ghandhom dritt igawdu w jiggestixxu l-propjeta taghhom kif jidhrilhom huma.*

6. *illi allacjat mas-suespost mas-suespost, la sar, kif qed jigi suggerit, negozju bejn is-sinjuri Azzopardi w Tanti, hawn ukoll saru ricerki bl-involviment ta' Nutar Pubbliku iehor, biex b'hekk l-involviment ta' zewg (2) persuni legali timmilita kontra l-istess atturi rikorrenti. Illi f'dan ir-rigward kull nuqqas li seta' kien hemm fil-kuntratt per se li ma giex ezibit, m'ghandhiex tigi indirizzata fid-direzzjoni tal-esponenti li m'ghandhomx u qatt ma kellhom x'jaqsmu u ma jafux is-sinjuri Tanti. Illi kull ftehim li seta* sar hu res inter alios acta ghall-esponenti Spiteri.*

7. *Illi ghalhekk, minghajr pregudizzju ghas-suespost, jidher car li r-rikorrenti qed jippruvaw jakkwistaw propjeta bl-iskop car biex jiskappaw minn*

obbligi finanzjarji, liema intenzjoni ghandha tigi imrazzna la ma jirrizultax f'kuntratt li sar f'1999.

8. *Illi di piu, apaprti mill-fatt li ghaddew snin minn meta s ail-kuntratt ta' bejgh bejn l-esponenti w sinjuri Azzopardi w bejn iss-injuri Azzopardi u Tanti, kull suggeriment ta' Danni m'hiex applikabbli w ma tistax tigi applikata la l-esponenti ghandhom kull dritt jiggestixxu l-propjeta taghhom kif iridu huma minghajr l-indhil ta' terzi persuni fejn qed isir sforzi biex jakkwistaw il-propjeta tal-esponenti minghajr ma jhalsu xejn, kif qed jirrizulta b'mod car f'dan il-kaz.*

9. *Salv risposta ulterjuri.*

Rat il-lista tax-xhieda annessa mar-risposta ġuramentata.

Rat il-provi u s-sottomissjonijiet imressqa.

Rat li l-kawza tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi qed jitolbu lil din il-Qorti tididkjara li fil-kuntratt ta' kompro-vendita tas-17 ta' Novembru 1999, il-konvenuti konjuġi Spiteri kienu trasferew lill-atturi Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Azzopardi l-arja kollha sovrastanti l-*maisonette* tal-konvenuti msemmija bl-isem ta' « Joslord » u l-garaxx anness miegħu fi Triq Ġorġ Borg, Is-Swatar, B'Kara. Huma għalhekk qegħdin jitolbu lill-Qorti sabiex tordna d-debita korrezzjoni fl-istess kuntratt sabiex jiġi rifless dan il-fatt. Huma qed jitolbu wkoll il-ħatra ta' nutar pubbliku kif ukoll l-iffissar ta' data, ħin u lok fejn jiġi pubblikat l-att relattiv.

L-atturi qegħdin jitolbu wkoll il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni kawżati lil Keith Tanti b'riżultat ta' dan kollu.

Filwaqt li l-Bank konvenut jirrimetti ruħu, l-konvenuti konjuġi Spiteri rrespinġew il-pretensjonijiet tal-atturi bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PREMESSA

Fil-mori tal-kawża l-Qorti ġiet infurmata mid-difensur tal-konvenuti konjuġi Spiteri li ġie nieqes Joseph Spiteri filwaqt li martu Maria Lourdes Spiteri tinsab rikoverata b'dementia f'residenza għall-anzjani[3].

Għalkemm il-Qorti kkonċediet żmien biżżejjed lid-difensur tal-istess konvenuti sabiex jirregolarizza din s-sitwazzjoni billi jikkomunika ma' bint id-deċedut, issir il-leġittimazzjoni tal-atti u anke biex tiġi sanata l-pożizzjoni tal-konvenuta Maria Lourdes Spiteri, l-istess difensur baqa' inadempjenti.

Għaldaqstant il-Qorti hija kostretta li tipproċedi bil-kawża bil-partijiet kif indikati u almenu fir-rigward ta' Joseph Spiteri *se mai* japplika dak li jipprovdi l-artikolu 810B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta'
Malta.

B. XHIEDA

[3] Fol 315 et seq

1. **Alison Tanti Micallef** xehdet li kemm ilha taf lill-attur Keith Tanti dejjem kien qalilha li l-appartament tiegħu fit-tieni sular kellu l-arja nkluża sovrastanti għalih inkluża fil-prezz li ħallas. Meta eventwalment ġew gwidati li kellu bżonn isir att korrettorju bin-nutar sabiex issir reġistrazzjoni obbligatorja mar-Reġistru tal-Artijiet, kienet intbagħtet ittra lill-konvenut Spiteri għal dan il-għan. Huwa kien anke mar għandhom biex jara l-affarijiet u qalilhom li kien ser ifittex parir legali[4];

2. **L-attur Kenneth Azzopardi**[5] spjega r-retroxena li wasslet għall-vertenza odjerna. Xehed li huwa xtara l-bokkatura tat-taraġ li tagħti għal fuq il-maisonette u l-arja ta' fuq l-istess maisonette mingħand il-konvenuti Spiteri. Waħda mill-kundizzjonijiet fuq il-konvenju kienet li joħorġu permessi għal żewġ sulari u l-washrooms u fil-fatt meta ħarġu l-permessi sar il-kuntratt. Fil-kuntratt, huwa akkwista l-ewwel sular personalment filwaqt li l-arja tat-tieni sular akkwistaha b'mod konġunt mal-għarusa tiegħu llum martu.

Huwa kien imbagħad biegħ il-fond fis-sular t'isfel u lill-kumpratur tah id-dritt għall-użu tal-washroom. Hu żamm l-arja ta' fuq il-washroom bid-dritt li jkun jista' jibni. Eventwalment kien biegħ ukoll il-fond fit-tieni sular lill-attur Keith Tanti u lil Mandy Spiteri.

Wara bosta snin avviċinah Tanti li qallu li fil-proċess biex jieħu self mill-Bank għal xiri ta' proprjeta' oħra ġie senjalat dan l-iżball. Hu xehed li bejn il-konvenju u l-kuntratt kien hemm diskrepanza li kien hemm żball ta' *copy and paste* fis-sens li meta fuq il-kuntratt in-nutar indika l-ewwel sular dan ġie speċifikat sal-livell ta' ħdax il-filata filwaqt li meta mbagħad ġie biex jindika t-tieni sular ħalla r-referenza sal-livell ta' ħdax il-filata. Ix-xhud sostna li din ma kinitx tagħmel sens għax kien hemm il-washrooms u kien hemm il-permessi tal-washrooms li nbnew.

[4] Fol 58 et seq u fol 312F et seq
[5] Fol 60 et seq, fol 246a et seq, fol 253 et seq, fol 276 et seq u fol 288 et seq

Inoltre, l-konvenuti Spiteri wara l-bejgħ ma kien fadlilhom ebda aċċess għall-arja ħlief id-dritt li jagħmel tank u aerial fuq il-bejt. Li kieku l-arja baqgħet ta' Spiteri ma kienx ikun hemm bżonn li jingħataw aċċess bil-permess tal-konjuġi Azzopardi biex jitilgħu jagħmlu l-manutenzjoni u lanqas kienu jirċievi struzzjonijiet mill-istess Azzopardi dwar fejn kellhom ipoġġuhom.

Waqt ix-xhieda tiegħu viva voce, huwa wieġeb hekk fost oħrajn[6] –

Dr Busuttil: ....naqblu wkoll illi inti qabel, waqt li qed isiru dawn l-affarijiet, u qabel ma ta draft copy tal-kuntratt u ricerki , inti kont tmur ghand in-nutar Pierre Falzon biex inti tara x'inhu ghaddej, kif inhuma ghaddejin , u jikkonfermalek il-kontenut tal-kuntratt tal-abbozz li wara sar kuntratt?

Qorti: Iva jew le.

Xhud: Le, jiena l-ahhar dokument illi kelli u li kellu ovvjament min kien qed ibieghlu kien il-konvenju, il-konvenju jien ghaddejtu lill-bank, is-sanction letter u l-ipoteka generali li ried il-bank ghamilha fuq il-konvenju. Issa, il-konvenju kieku kien hemm xi tibdil ried isir konvenju iehor. Issa mill-gurament tieghi l-ahhar konvenju li sar kien dak il-konvenju illi pprezentajna.

(......)

Xhud: .....jigifieri l-informazzjoni illi jkun ha hadha fuq il-konvenju, jigifieri jiena u lanqas in-nutar ma ghandu l-ebda dritt fl-ahhar minuta jbiddel il-kundizzjonijiet specjalment meta kien hemm bank involut minn konvenju jbiddilhom u jbiddel l-affarijiet fl-ahhar minuta.

---

[6] A fol 246b

Dr Busuttil: Mela qeghdin naqblu allura illi, ghalhekk bdejthom hekk id-domandi, illi qabel ma sar il-kuntratt gew prezentati d-dokumenti u sar il-vetting necessarju mill-bank u minn nutar tieghek, naqblu jew le?

Xhud: Ma nistax nikkonferma x'ghamel ghax ma kontx maghhom. Jiena li nista' nikkonferma

Dr Busuttil: Inti kont tmur inti thares lejn l-affarijiet tieghek , inti , qabel ma gew prezentati l-Lohumbus?

Xhud: No qatt ma ltqajt man-nutar.

Dr Busuttil: Imma kont tmur ghand in-nutar?

Xhud: Jiena ltqajt man-nutar meta sar il-konvenju u meta sar il-kuntratt, il-bqija qatt ma kelli ghalfejn niltaqa' man-nutar, il-prattika normali hija hekk.

(……)

Xhud: Tikkomunika mieghu biex jghaddi l-informazzjoni u forsi tikkomunika mal-bank imma ma ghandekx ghalfejn toqghod tivvettja, dak huwa xoghol tan-nutar mhux xoghol tieghi."

Dwar dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt, huwa kkonferma li n-nutar kien qrah qabel ma ffirma. Żied jgħid ukoll li hu pero' ffirma għax afda fin-nutar illi qed jieħu ħsieb l-interessi tiegħu u li dak miftiehem fil-konvenju kien ġie rifless fil-kuntratt.

3. **L-attur Keith Tanti**[7] xehed li huwa flimkien mal-għarusa tiegħu fl-epoka kien xtara l-proprjeta' in kwistjoni mingħand l-atturi l-oħra f'Novembru 2002. Eventwalment l-għerusija tħassret u huwa xtara sehemha fl-2004. Fl-2008 kien iżżewweġ u sena wara hu u martu xtaqu jixtru residenza tas-sajf ġewwa Buġibba. Kellhom bżonn self mill-Bank u waqt dawk il-proċess irriżulta li kienet meħtieġa r-reġistrazzjoni obbligatorja tal-fond tas-Swieqi fir-Reġistru tal-Artijiet. Ħallew f'idejn in-nutar tagħhom Pierre Falzon. Peress li xi żmien wara huma kienu ngħataw is-self mill-Bank kienu ħasbu li l-kwistjoni tar-reġistrazzjoni tal-fond kienet ġiet solvuta.

Madankollu snin wara, fl-2014 huma xtraw dar Ħ'Attard biex imorru jgħixu fiha minflok l-appartament tas-Swatar. Din id-darba qabbdu lin-nutar Sarah Scerri li mill-verifiki li għamlet infurmathom li l-applikazzjoni li kien għamel in-Nutar Falzon mar-Reġistru tal-Artijiet għar-reġisrazzjoni tat-titlu tal-arja u tal-appartament tas-Swatar kienet għadha pendenti. Irriżulta li kien hemm żball fil-kuntratt li kien sar bejn l-atturi Azzopardi u l-konvenuti Spiteri u li kellu jsir att korrettorju għal dak il-għan.

Għalkemm sar kuntatt mal-konvenut Joseph Spiteri kemm permezz ta' ittra u anke billi huwa mar personalment fuq il-post, baqgħu ma waslu għal ebda ftehim bonarju stante li Spiteri beda jsostni li huwa kien estraneu għal bejgħ bejn Azzopardi u Tanti u allega wkoll li Azzopardi kien biegħ lil Tanti xi ħaġa li ma kinitx tiegħu. Huwa kompla jixhed hekk[8] -

"Dr. Franco Galea : Imma meta inti, ovvjament meta xtrajt is-Sinjurio Spiteri kienu ghadhom qed joqghodu hemmhekk.

Xhud : Kienu joqghodu isfel.

[7] Fol 74 et seq u fol 312A et seq
[8] Fol 79 et seq

Dr. Franco Galea : Issa access ghal din l-arja, kellhom xi drittijiet fuq il-bejt tieghek?

Xhud : Le le access ghal bejt kelli jiena u Ivan Schembri li joqghod tahti fi flat number 1 ma kellhomx access assolutament.

Dr. Franco Galea : Pero' kellhom xi dritt li jzommu xi tank?

Xhud : Kellhom dritt li jzommu tank u l-aerial milli kellu fil-kuntratt ta' Kenneth ma' Spiteri ma kellhomx access anqas bi dritt ghall-arja u kif ukoll nistghu nghidu li c-cens inbiegh kollu inghadda kollu lil Kenneth jigifieri ma zammx cens fuq l-arja jigifieri.

Dr. Franco Galea : Orrajt issa inti semmejt li n-Nutara kienet baghtitlu ittra inti semmejt data 4 ta' Frar 2014 ghidt is-Sibt ta' wara ezatt gie ghandkom qalilkom dan id-diskors isma jiena bieghejt kollox m' ghandi xejn minn hemm imbaghad kemm wara qisha nbidlet il-verzjoni.

Xhud : Gimgha gimghatejn wara ghax omt nipprova nara x' inhu jigri ghax riedna nimmuvjaw ghax min-naha tal-Bank l-HSBC bdew qalulna isma ma nistghux nohorgu sanction letter ghax hemm issue fuq din u ha naghmlu garanzija issa dorna imbaghad maghha ghax konna nafu li ha tiehu fit-tul billi rregistrajna temporanjament il-post biss u hallejna l-arja pendenti."

4. **In-Nutar Pierre Falzon** li abbozza u ppubblika kemm il-konvenju tal-14 ta' Mejju 1999 kif ukoll il-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 bejn l-atturi Azzopardi u l-konvenuti Spiteri xehed hekk[9] -

"Dr Franco Galea : - Ha mmurlek mill-ewwel ghad-dunque, hawnhekk il-perm tal-kwistjoni kollha hija li l-atturi qed isostni li s-Sur Spiteri negozju kien qed ijigifieri l-arja kollha.

(......)
Dr Franco Galea : - Mentri s-Sur Spiteri qed jghid le jiena bieghejt l-arja sa certu livell biss. Inti kont in-Nutar li ghamilt il-konvenju ghamilt il-pubblikazzjoni tista' tghidilna ftit x' jirrizultalek x' kien in-negozju?

Xhud : - Le l-arja kollha kellha tinbiegh.

(.....)
Xhud : - Anke fil-konvenju hemm miktub.

(……)

Xhud : - U fil-kuntratt hemm imsemmi wkoll li kellu jnehhi kull access li seta' kellu ghall-arja wkoll."

Ix-xhud irrikonoxxa wkoll li kienet kwistjoni ta' *copy and paste* meta fil-kuntratt imsemmi kiteb il-frażi *"mill-livell tas-saqaf tal-proprjeta' sottostanti sa ħdax -il filata"* fir-rigward tal-bejgħ tal-arja sitwata fit-tieni sular sovrastanti l-arja sitwata fl-ewwel sular fil-paragrafu (b) tal-kuntratt a fol 14 -

[9] Fol 84 et seq

"Dr Franco Galea : - Halli nurik ftit id-deskrizzjoni ta, fil-kuntratt mela ara ha naqralek minn a fol 14 fejn fit-tieni lok kien qed isir il-bejgh ghax fil-bidu kien hemm bank loan u qed tghid li l-komparenti Kenneth Joseph Azzopardi qed jakkwista l-arja sitwata fil-first floor level sovrastanti ghat-terran bil-garaxx mieghu anness u konness mibni fuq il-plot 28 bla numru jgib l-isem ta' Joslord li qieghed fi Triq Gorg Borg Birkirkara liema arja hija accessibli ghal access ta' tromba adjacenti ghall-istess terran ukoll ezistenti fuq parti mill-istess plot 28 liema arja fiha kejl u hemm il-kejl taghha u kif soggetta etc, imbaghad hawn iktar importanti sal-livell ta' hdax- il filata mil-livell tas-saqaf tal-grawnd floor maisonette imsemmi bl-isem Joslord, imbaghad terga' terga' tmur ghat-tieni bicca fejn kienu qed jakkwistaw allura Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica flimkien fejn qed tghid l-arja issa sitwata fis-second floor sovrastanti arja ohra sitwata fil-first floor level li qieghed nimmagina kienet dik li giet trasferita lil dan, pero' mbaghad inti hemmhekk ukoll ergajt jidher li fil-kuntratt rega' tnizzel mil-livell tas-saqaf tal-proprjeta' sovrastanti sa hdax il filata.

Xhud : - Ezatt.

Dr Franco Galea : - Filfatt x' kien qieghed jigi trasferit jigifieri jidher li hija a mirror image l-ewwel paragrafu mirror image, it-tieni pargarfu wkoll.

Xhud : - Ijja ghax normalment dak taghmel cut and paste bil-x' jismu mbaghad tirranga l-ismijiet u hekk ifhimni jigifieri pero'.

Dr Franco Galea : - In-negozju li tiftakar inti x' kien? L-arja kollha?

Xhud : - Le l-arja kollha filfatt ifhimni jekk inti tara l-kuntratt l-ewwel nett ic-cens kien sbatax il lira u gie maqsuma 8.50 / 8.50 jigifieri ta' l-arja ma hallejniex

jigifieri kieku kienet ta' Mr Spiteri konna nhallu xi haga cens fuq l-arja u barra minn hekk hawn klawsola fuq il x' jismu."

In-nutar Falzon xehed ukoll dwar klawsola oħra fil-kuntratt li, fil-fehma tiegħu, li kieku ma kinitx inbiegħet l-arja kollha, lanqas biss kienet tkun meħtieġa –

"Xhud : - Il-vendituri ghandhom dritt li jzommu tank ta' l-ilma ta' hames mitt litru u television areal fuq il-bejt tal-washroom eventwali u access ghalihom ghal maintenance u riparazzjoni taghhom ovvjament stante li ma kienx ha jklollhom access ghall-arja u l-arja tal-bejt bazikament ovvjament zammew id-dritt li jkollhom tank ta' l-ilma tal-500 litres u jkollhom access jekk ikollhom bzonn ta' maintenance jew hsara.

Dr Franco Galea : - Bil-mistoqsija tkun wahda li kieku l-arja ta' fuq ma nbieghetx mis-Sinjuri Spiteri kien ikun bzonn htiega ta' dik il-klawsola?

Xhud : - Le le assolutament."

In-nutar Falzon xehed ukoll dwar il-kuntratt tas-26 ta' Novembru 2002 bejn l-atturi Azzopardi u l-attur l-ieħor Keith Tanti u ċerta Mandy Spiteri. Qal li meta permezz tal-kuntratt imsemmi l-konjuġi Azzopardi kienu biegħu lil Keith Tanti u lil Mandy Spiteri l-appartament numru 2, dan kien inbiegħ *"including its overlying airspace*[10]*"*.

Fil-kontro-eżami n-nutar xehed li l-attur Kenneth Azzopardi kien bniedem metikoluż u li mar għandu diversi drabi qabel ġie ffirmat il-konvenju. Ikkonferma wkoll li dakinhar tal-iffirmar tal-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 huwa kien

[10] Fol 89

qara l-kontenut tal-kuntratt lill-partijiet. Madankollu spjega wkoll li fil-prattika, l-partijiet għalkemm irrikonoxxa li spiss il-partijiet ikunu aktar aljenati u jparlaw beniethom milli jagħtu każ x'qed jinqara speċjalment meta l-kuntratt ikun jinvolvi self fejn l-ewwel ftit paġni jkunu marbuta ma' klawsoli relatati ma' materji bankarji.

Speċifikatament dwar il-kwistjoni mertu tal-kawża odjerna, għall-mistoqsija magħmula mid-difensur tal-konvenuti Spiteri huwa wieġeb hekk –

"Ifhimni x-xerrejja, ix-xerrejja ghamlu konvenju trid tifhem din ghamlu konvenju biex jixtru l-arja issa mbaghad biex jevitaw spejjez ta' taxxa etc ivvintaw din taz-zewg arjiet pero' l-intenzjoni dejjem kienet li jixtru kollox ghax fir-realta' Mr and Mrs Spiteri ma kellhom qatt ikollhom x' jaqsmu ma' l-arja. La ktibnieha specifikament fil-kuntratt u nahseb fuq dik iktar ibbaza."

Ippressat mill-ġdid mid-difensur tal-konvenuti biex jispjega għalfejn il-kliem tal-kuntratt kien jgħid mod ieħor, fis-sens li kien jissemma li l-bejgħ fl-ewwel sular kien sa ħdax -il filata u dak fit-tieni sular kien ukoll sa ħdax -il filata, ix-xhud wieġeb hekk -

"Xhud : - Le le Sur Avukat ifhimni jien mhux qed nghidlek li il-wording ma setax, seta' ma setax kien ahjar iktar felici pero' apparti jekk anke tara l-konvenju meta tara l-kuntratt innifsu meta inti tara li c-cens kien 17 pounds u naqsam 8.50 u 8.50, meta tara li saru klawsola specifikament ghal persuni bhal meta taghmel blokka appartamenti u ta' isfel ma jkollux dritt ghal bejt u hawn qed taghtih dritt ghal fuq il-bejt u hemm klawsola ohra fejn specifikament qed nghidu li l-proprjeta' ma jridx ikollha x' taqsam mal-proprjeta' ta' Mr and Mrs Spiteri ghalija il-proprjeta' ta' Mr Azzopardi u l-girlfriend tieghu kienet entita' wahda u l-proprjeta' ta' Mr Spiteri kienet kellha tkun entita' ghaliha cioe' l-ground floor

u l-garaxx bazikament and issa qed niftakar ghax ovvjament u Mr Spiteri kien difficli sakemm spjegajnilu li riedna naghmlu din il-bicca xoghol jigifieri ghax huwa bniedem fis-sens ha naqsmu l-arja I mean anke kieku jiena layman ukoll nara kkumplikata arja u mhux arja u dik u l-ohra meta mbaghad tara dawn l-affarijiet jigifieri kien hemm dik ic-certa x' jismu wkoll."

F'kontro-eżamijiet ulterjuri huwa kompla jsostni dak li xehed dwaru preċedentement[11].

5. **Il-konvenut Joseph Spiteri**[12] fix-xhieda tiegħu nsista li hu u martu ma kinux biegħu l-arja mertu tal-kawża. Meta ppressat biex jispjega kif din il-verżjoni tiegħu tikkorrispondi ma' dak li kien hemm miktub fil-kuntratt, huwa spiss wieġeb li ma jiftakarx. Insinwa wkoll li kien hemm *misunderstanding* fil-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 -

"Dr Franco Galea : - Ehe pero' l-mistoqsija tieghi kienet cara jekk inti qed tghid jiena l-arja ma bieghejtiex ghalfejn qghadt izzomm id-dritt li t-tank ta' l-ilma u l-aerial li kellek fuq il-bejt tieghek issa fuq il-bejt taghhom ghalfejn ghamiltha dik?

Xhud : - Le mhux fuq il-bejt fuq l-arja tieghi fit-tielet wahda ghax hu hemm hdax-il filata u hdax il-filata u mbaghad l-arja giet tieghi.

Dr Franco Galea : - Issa l-ahhar haga jekk inti l-arja qed tghid li ma bieghejthiex ghalfejn fil-kuntratt inti semmejt u nizziltha u qeghda cara, kull access ghall-arja mill-proprjeta' tal-venditur, vendituri inti u l-mara li qed ibieghu.

Xhud : - Ehe.

---

[11] Fol 253 et seq u fol 282 et seq
[12] Fol 100 et seq

Dr Franco Galea : - Għandu jibqa' maghluq.

Xhud : - Kif? Maghluq imma ghal taghhom, maghluq.

Dr Franco Galea : - Le le access ghall-arja.

Xhud : - Ghall-arja taghhom imma kien hemm misunderstanding fil-kuntratt nahseb fil-karti.

Ix-xhud qal li ma jiftakarx li meta kienet qamet din il-kwistjoni kien anke mar fl-appartament ta' Keith Tanti –

"Dr Franco Galea : - Ara nghidlekx li filfatt inti mort fuq il-post meta avvicinawk u ghidtilhom le jien m' ghandi x' naqsam xejn bieghejt kollox u kien wara li talbuk ejja ha taghmel il-kuntratt u inti tlabt biex ovvjament l-abbozz kif kellek kull dritt tiehu parir dwaru u mbghad bdejt toggezzjona li taghmlu, imma fil-bidu anke meta mort fuq il-post ghidtilhom bi kliemek stess jien bieghejt kollox m' ghandiex x' naqsam ddahhluni f' xejn.

(......)

Xhud : - Ma niftakarhiex din."

Dr Franco Galea : - Iltqajtu fuq il-post x' hin qalulek ghidtilhom jien m' ghandi x' naqsam xejn.

Xhud : - Ma niftakarhiex

Dr Franco Galea : - bieghejt kollox m' ghandi x' naqsam xejn jien

Xhud : - MA niftakarhiex.

Qorti - Ma tiftakarhiex lanqas din?

Xhud : - Lanqas din. Dr Franco Galea : - Imbaghad kien wara li tlabthom ghax qalulek mela issa nghidu lin-Nutar u inti ghidtilhom ovvjament jekk ha jaghmel kuntratt irrid narah u nitlob parir u kien wara li tawk l-abbozz jigifieri draft tal-kuntratt kien hemmhekk li bdejt toggezzjona u tghid li ma bieghejtx kollox.

Xhud : - Issa.

Dr Franco Galea : - Bil-gurament tieghek Sinjur.

Xhud : - Dik Ma niftakarhiex jiena.

Qorti : - Ukoll?"

6. **In-nutar Sarah Scerri**[13] ġiet f'kuntatt mal-attur Keith Tanti wara li dan avviċinaha biex tippublika kuntratt ta' self mal-bank HSBC fejn kienet ser tittieħed bħala ipoteka l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna. B'rabta ma' dan is-self hija daħħlet riċerka fir-Reġistru tal-Artijiet u minn hemm skopriet li kien hemm xi applikazzjonijiet fuq trasferimenti preċedenti li kienu għadhom pendenti. Hija xehdet hekk[14] -

[13] Fol 114 et seq u fol 302 et seq
[14] Fol 115

"Dr Galea : X' raguni kien hemm ghax kienu ghadhom pendenti ?

Xhud : Ghax kien hemm xi diskrepanzi bejn il-kuntratti ta' trasferimenti li kienu saru qabel u l-formoli li dahlu fil-Land Registry.

Dr Galea : F' posizzjoni li ittina xi ftit informazzjoni dwar dawk l-applikazzjonijiet ?

Xhud : Mela. L-ewwel wahda kienet illi skont il-kuntratt li kien dahal ma kienx hemm inkluza l-arja ta' fuq l-appartament u fuq l-applikazzjoni kien hemm inkluza l-arja ta' fuq l-appartament illi kien qed jigi trasferit. Fit-tieni kuntratt kien hemm diskrepanzi peress li kien hemm il-livell tal-appartment ma kienx indikat fuq il-kuntratt u fuq il-formoli tal-Land Registry kien hemm indikat il-livell. U fuq l-iehor ukoll ghax kien hemm tlieta b' kollox trasferimenti, applikazzjonijiet li baqghu pendenti."

Dawn id-diskrepanzi kienu jirreferu għal dawn il-kuntratti datati –

i) 17 ta' Novembru 1999 bejn l-atturi Azzopardi u l-konvenuti Spiteri minħabba li fl-applikazzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet kien jissemma nofs indiviż tal-arja fil-livell tat-tielet sular u minn naħa tal-istess Reġistru tal-Artijiet riedu jkunu jafu minn fejn jirriżulta dan is-sehem;

ii) 26 ta' Novembru 2002 bejn l-atturi Azzopardi u Keith Tanti flimkien ma' Mandy Spiteri minħabba li ma kien hemm ebda prova li l-bejjiegħa xtraw l-arja kollha u l-partijiet komuni.Kien hemm problema wkoll li l-parti komuni ma kinitx imsemmija fil-kuntratt;

iii) 30 ta' Diċembru 2004 bejn Keith Tanti u Mandy Spiteri. F'din l-applikazzjoni kien jissemma biss l-appartament mingħajr referenza għall-arja u għall-parti komuni.

Rinfaċċjata b'dawn id-diffikultajiet ix-xhud kellmet lill-uffiċjal inkarigat tar-Reġistru tal-Artijiet u rriżulta li kellu bżonn isir kuntratt korrettorju fuq it-tlett kuntratti msemmija sabiex jiġu rranġati dawn id-diskrepanzi.

Wara li nfurmat b'dan lill-klijent tagħha Keith Tanti, huwa kien avviċina lill-atturi Azzopardi filwaqt li hija għamlet kuntatt mal-konvenut Joseph Spiteri li minn naħa tiegħu talabha tibgħatlu d-dettalji kollha bil-miktub u fil-fatt hekk għamlet.

Ċ. EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

Fit-tieni u t-tielet paragrafi tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konjuġi Spiteri huma jargumentaw li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju fil-konfront tal-attur Keith Tanti. Dan stante li huma qatt ma kellhom relazzjoni legali miegħu, u lanqas kienu parti mill-ftehim li kien sar bejn Tanti u l-konjuġi Azzopardi. Inoltre ir-raġunijiet u l-interessi tal-attur Tanti huma estranei għalihom.

Għal dak li jirrigwarda l-prinċipji ġurisprudenzjali li jirregolaw min għandu jitqies leġittimu kontradittur f'kawża, ingħad hekk minn din il-Qorti stess fil-każ **Pauline MacDonald vs Medistar Healthcare Services Limited et deċiża fit-28 ta' Settembru 2016**[15] **-**

[15] Rik Gur Nru 700/14

"Il-kriterji li jirrendu parti f'kawża bħala leġittimu kontradittur jirriżultaw ben ċari mill-ġurisprudenza:

Focal Maritime Services Company Limited vs Top Hat Company Limited *deċiża fid-9 t'April 2008 mill-Qorti tal-Appell**:***

"In linea ta' prinċipju ġenerali huwa, bla dubju, indiskuss illi d-deduzzjoni ta' konvenut f'ġudizzju trid, neċessarjament, titwieled minn rapport ġuridiku, sija jekk dan jemani minn kuntratt, leżjoni ta' dritt minn intervent delittwuż jew akwiljan, ope successionis jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni (ad eżempju, f'kondominju jew il-krejazzjoni ta' ċerti servitujiet). Li jfisser, b'konsegwenza, illi kawża ma tkunx tista' tikkonsegwi l-iskop tagħha jekk mhux fil-konfront ta' dak li miegħu l-attur, għal xi waħda mill-konnessjonijiet aċċennati, għandu relazzjoni ġuridika.

Fil-każ fl-ismijiet ***Edgar Urpani pro et noe vs Continental Meat Co. Ltd deċiż fit-23 t'Ottubru 2009***[16] *intqal hekk:*

"Huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-liġi, il-kostituzzjoni in ġudizzju ta' parti mħarrka tinsel minn qagħda ta' rapport ġuridiku preċedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuż jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodiċi Ċivili. Dan neċessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oġġett jew it-titolu tal-kawża."

Illi inoltre l-ġurisprudenza tkompli hekk:

"Għal fini tal-valutazzjoni ta' l-integrita` tal-kontradittorju rigward irid isir b'mod esklussiv għal dak prospettat mill-attur bit-talba tiegħu. Dan għaliex il-kontradittorju hu determinat fuq il-bażi tad-domanda proposta." ***(Avukat Dr Aaron Mifsud Bonnici noe vs European Institute of Education Limited)***[17]*."*

[16] Rik 1758/99 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)
[17] (Nru 777/06) Deciz 13 ta' Marzu 2009 mill-Qorti ta' l-Appell

Kompla jingħad hekk fil-każ **Michael Angelo Briffa et vs Jost Merten et deċiż fid-29 t'Ottubru 2018**[18] -

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-5 t'Ottubru 2011 kienet saret distinzjoni bejn il-kwistjoni tar-responsabbilita tal-parti u l-kwistjoni tal-legittimu kontradittur, u f'dan is-sens ġie rrilevat illi:*

"…biex tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, kellha bilfors tivverifika prima facie jekk il-persuna ċitata fil-ġudizzju kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.

Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attriċi, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-liġi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeċiedi – kif iddeċidiet korrettement f'dan il-każ - illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu necessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attriċi kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attriċi kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti

[18] Rik 983/15

għat-talbiet, tasal għall-konklużjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata."

Applikati għall-każ odjern il-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet –

i. Huwa minnu li l-kuntratt *per se* li kien sar bejn l-atturi konjuġi Azzopardi mal-attur Keith Tanti fis-26 ta' Novembru 2002 huwa *res inter alios acta* għall-konvenuti Spiteri;

ii. Madankollu l-bażi tal-azzjoni odjerna huwa proprju l-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 li firmatarji tiegħu huma l-konvenuti Spiteri flimkien mal-atturi Azzopardi;

iii. It-talbiet fil-kawża huma sabiex jiġi korrett dak il-kuntratt għax l-allegat żball li hemm fih impinġa direttament fuq dak li ftehmu dwaru l-konjuġi Azzopardi u Keith Tanti fil-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999;

iv. Inoltre u b'riżultat ta' dan, l-attur Keith Tanti qiegħed jivvanta pretensjonijiet ta' danni fil-konfront tal-konvenuti Spiteri bħala konsegwenza tal-aġir tal-konvenuti Spiteri li allegatament irrifjutaw li jersqu għall-att korrettorju u anzi bdew jivvantaw dritt huma fuq l-istess arja.

Isegwi għalhekk li għall-fini tal-mertu tal-kawża tirriżulta r-relazzjoni ġuridika meħtieġa bejn il-konvenuti Spiteri u l-attur Keith Tanti li tirrendihom leġittimi kontradittturi għat-talbiet tal-istess Keith Tanti flimkien ma' dawk tal-atturi Azzopardi.

Dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu miċħuda.

D. MERTU

Fl-ewwel talba tal-atturi din il-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara li fis-17 ta' Novembru 1999 l-konvenuti Spiteri ttrasferew lill-atturi Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica, l-arja kollha sovrastanti l-propjeta ta' l-istess intimati u cioe il-masionette bl-isem "Joslord" u l-garaxx miegħu anness fi Triq Gorg Borg, Swatar, Birkirkara.

Fl-ewwel lok, jiġu sottolineati l-prinċipji ġenerali li jirregolaw il-kuntratti ai termini tal-artikolu 992 et seq tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li din il-Qorti diġa' għamlet referenza għalihom fil-każ **Mallard Co. Ltd (C4758) vs Edrichton Holidays Limited deċiż fit-28 ta' Jannar 2022 -**

*"Ingħad hekk fil-każ **David Borg vs W.V.S. (Marketing) Ltd deċiż fl-1 ta' Diċembru 2004** –*

"Jingħad a propożitu fl-Artikolu 992, Kodiċi Ċivili illi "l-kuntratti magħmula skond il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom". Din l-espressjoni għandha karattru enfatiku fis-sens illi patt miftiehem fi skrittura ma jistax jiġi varjat b' volonta` unilaterali ta' parti waħda mill-kontraenti......"
*Fil-każ **Francis Carbone vs Bart Attard et noe et deċiż fit-30 ta' Ġunju 2004** il-Qorti qalet hekk –*

"Egwal saħħa rafforzata tingħata lil din il-konsiderazzjoni mill-preċetti tal-liġi a norma ta' l-Artikoli 992 (1) u 993 tal-Kodici Civili. Dan fis-sens illi l-kuntratt hu liġi għal dawk li jkunu għamluh u allura dan għandu jiġi eżegwit bil-bona fidi. Taħt l-ewwel espressjoni, in linea ta' prinċipju s-sinjifikat tal-kunċett hu dak tan-non-modifikabilita` ta' l-obbligazzjoni ta' l-adempiment permezz tal-volonta`

unilaterali. Fil-każ tat-tieni, konsiderata f'sens oġġettiv, din għandha titqies bħala regola ta' mġieba li trid tiġi osservata mill-kontraenti. Dan mhux biss fil-fażi in contrahendo fil-kors tan-negozjati iżda wkoll, u fuq kollox, fil-konklużjoni, u eżekuzzjoni, tal-ftehim kontrattat. Sinifikattivi ħafna huma d-dmirijiet ta' l-informazzjoni u tal-kjarezza u d-dover tal-kompiment ta' l-atti kollha neċessarji għall-effikaċja tal-kuntratt u ri-entranti fir-regola tal-lealta` u tal-korrettezza;"

Il-leġislatur ma jiqafx hawn pero'. **L-artikolu 1003 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi hekk -

"Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi ħsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher ċar mill-pattijiet meħudin kollha flimkien, għandha tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet."

Fil-każ **Golden Bun Manufacturing Co. Ltd vs Korporazzjoni Maltija għall-Intrapriza et deċiż fis-26 ta' Novembru 2015**[19] ingħad hekk in materja -

*Fil-materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratt ir-regola fundamentali hija dettata mill-Artikolu 1002 tal-Kodici Civili, li jghid li meta l-kliem tal-kuntratt mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car m'hemmx lok ghal interpretazzjoni (**Ara sentenza rapportata f'Vol.XXXIV.i.p27**, u "**Stanislao Cassar et vs Chevalier Antonio Cassar"** deciza fil-15 ta' Dicembru 1995 **Kollezz LXXXIX.ii.704 u, "Improve Design Ltd. vs Ray's Car Hire Ltd. et "** P.A. deciza fis- 6 ta; Dicembru 2012). F'dan l-istess kaz, kompla jinghad:*

"Hu biss meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha kif ikun jidher mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, li ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet. (Artikolu 1003 tal-Kap 16).

[19] Rik Nru 402/2006 LSO

*Kif gie osservat mill-Qorti Civili Prim' Awla fil-kaz (**"Sciberras Trigona vs Aneico"**), tas-6 ta' Ottubru 1883, "quando le parole dell'atto sono chiare si deve stare alla lettura dell'atto, e non vi e` luogo a ricorrere a congetture. (**Vol.XXXVI.p.i.p191**). L-interpretazzjoni ghandha tittiehed mill-att innifsu u mhux minn provi estraneji, specjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva ghall-kwistjoni principali.*

*Huwa meta s-sens litterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tidher car mill-pattijiet mehudin flimkien, li ghandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar dan, din il-Qorti diversament preseduta spjegat illi "din ir-regola ghandha tigi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirrizulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jigi nterpretat b'mod univoku ghax hu car. Irid jirrizulta wkoll li dan is-sens car tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'mohhhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi wahda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt mehudin flimkien. **("J. Bartolo et vs A. Petroni"** deciza 7 ta' Ottubru 1997").*

Ta' l-istess tematika ngħad mill-Qorti tal-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Anthony Schembri et. vs Aldo Busutill et.**[20]:-

"33. Jonqos li jiġi trattat l-aħħar aggravju, dak fejn l-atturi jsostnu li fuq il-prinċipju ta' pacta sunt servanda, ladarba l-kliem tal-konvenju kien ċar, għandu jiġi onorat u dan skont il-provvediment tal-Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). L-appellanti jsostnu li ladarba l-kliem fil-konvenju kien jirrifletti l-intenzjoni tal-partijiet, ma kienx hemm lok li l-Ewwel Qorti tapplika l-prinċipju li jekk is-sens tal-kelma ma taqbilx mal intenzjoni tal-partijiet, allura tgħodd l-intenzjoni tal-partijiet (Artikolu 1003 tal-Kodiċi Ċivili). Jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza fis-sens li f'materja ta' kuntratti, meta l-kliem fil-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok li l-Qorti tittanta tinterpreta dak li setgħet kienet l-intenzjoni tal-partijiet u l-interpretazzjoni tal-Qorti ssir biss meta mill-

[20] Deċiża 30 ta' Novembru, 2022. Rikors numru 555/17/1 MH

kumpless tal-kuntratt, ikun ovvju li l-partijiet ma ridux ifissru dak li jkun inkiteb. Jinsistu li l-kliem fil-konvenju huwa ċar in kwantu jirrifletti l-intenzjoni tal-partijiet u ladarba huma mxew fedelment ma' dak li hemm miktub fil-konvenju, l-Ewwel Qorti kellha tenforza dak li ġie miftiehem bejn il-partijiet. Din il-Qorti ma ssibx li l-appellanti għandhom raġun lanqas f'dan l-aħħar aggravju tagħhom. Jiġi ribadit li l-wegħda ta' bejgħ għandha tikkonsisti fi ftehim ċar fuq kollox u mhux f'parti minnha biss u f'inċertezza f'parti oħra. Inoltre, meta l-partijiet fi ftehim ma jkunux spjegaw ruħhom b'mod ċar, jew jinqala' xi ħaġa wara li jkun sar il-ftehim, li ma tkunx ġiet prevista, allura l-Qrati jkunu obbligati li jinterpretaw l-konvenzjoni. (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Frar, 1950, fil-kawża fl-ismijiet Onor. Edgar Cuschieri O.B.E. v. Perit Gustavo R. Vincenti). Hekk ukoll, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru 1998, fil-kawża fl-ismijiet Gloria mart Jonathan Beacom et v. L-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines:

"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda

"Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hiex ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvalta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-1002partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu"

"Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata

skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti filkuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet". (enfasi ta' din il-Qorti)

Fil-kawża odjerna, b'riżultat ta' trattativi bejn l-atturi Azzopardi u l-konjuġi Spiteri huma ffirmaw konvenju fl-14 ta' Mejju 1999 li kien jikkontjeni dak kollu li qablu dwaru u ċioe' l-wegħda ta' kompro-vendita ta' –

"l-arja sovrapposta ghal terran bil garaxx mieghu anness u konness mibni fuq plot 28 bla numru u bl-isem JOSLORD li qieghed fi Triq Gorg Borg – Birkirkara, liema arja hija accessibli permezz ta' tromba adgjacenti ghall-istess terran ukoll bla isem u bla numru ezistenti fuq parti mill-istess plot 28 liema arja fija kejl ta' cirka tlett qasab faccata u fond ta' cirka 80 pied building area, hija soggett annwu u perpetwu ta' sbatax il-lira maltin (Lm17), mill-bqija libera u franka bit drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha".

Jiġi nnutat ukoll li fuq l-istess konvenju l-partijiet qablu li l-bejgħ kellu jsir taħt diversi pattijiet u kundizzjonijiet fosthom -

Klawsola 12

"Kull aċċess għall-arja mill-proprjeta' tal-vendituri għandu jibqa' magħluq."

Klawsola 13

"Bil-patt illi fuq l-arja joħorġu permessi għal bini ta' żewġ flats bil-washrooms fuq il-bejt skond il-pjanti miftehma bejn il-partijiet".

Klawsola 19 –

"Il-vendituri jkollhom dritt li jzommu tank tal-ilma tal-500 litru u television arial fuq il-bejt tal-washroom eventwali u access ghalihom ghal maintenance u riparazzjoni taghhom."

U Klawsola 21 –

"L-affarijiet eżistenti fuq l-arja jitneħħew mill-vendituri."

Dawn il-klawsoli huma fil-fehma tal-Qorti prova ċara tal-intendiment tal-partijiet, kif espress fil-konvenju msemmi li, fil-kuntratt eventwali bejn l-istess partijiet, tiġi trasferita l-arja kollha fuq il-proprjeta' msemmija. Altrimenti ma kienx ikun hemm skop li jiġu nseriti fil-ftehim u hekk speċifikati.

Barra minn hekk, l-unika riserva li nżammet a favur il-konvenuti Spiteri kienet dik speċifikata fi klawsola 23 –

"L-arja tal-kamra li hemm fix-xaft ma tistax tinbena u lanqas tintuża u ma tistax titwaqqa."

<u>Li kienu l-konvenuti Spiteri ma ridux jintrabtu biex jitrasferixxu xi parti oħra mill-arja, kienu jagħmlu dan, iżda ma għamluhx.</u>

Irriżulta ċar ukoll mill-provi li meta fis-17 ta' Novembru 1999 dawn l-istess partijiet resqu għall-kuntratt finali, kien hemm varjazzjoni fid-diċitura. Fis-sustanza tiegħu t-tibdil ma kienx minħabba l-fatt li l-bejgħ tal-arja mill-konvenuti Spiteri lill-atturi Azzopardi inqasam f'żewġ partijiet għax kif xehed in-nutar Pierre Falzon stess, dan seħħ biss għal fini ta' spejjeż ta' taxxa.

Il-varjazzjoni seħħet fil-parti tad-deskrizzjoni (b) tal-kuntratt li tipprovdi hekk -

"L-arja sitwata fis-second floor level sovrastanti arja ohra sitwati fil-first floor level u liema arja hija sovraposta ghal terran bil-garaxx mieghu, anness u konness mibni fuq plot tmienja u ghoxrin (28) bla numru u li ggib l-isem ta' JOSLORD li qieghed fi Triq Gorg Borg - Birkirkara liema arja hija accessibbli permezz ta' tromba adjacent ghall-istess terran u ghal-arja fil-first floor level ukoll bla isem u bla numru, ezistenti fuq parti mill-istess plot 28 liema arja fiha kejl ta' cirka tlett qasab faccata u fond ta' cirka tmenin (80) pied Building Area, ekwivalenti ghal mija disgha u hamsin punt zero hamsa metri kwadri (159.05 mk) u kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmien liri u hamsin centezmu (Lm

8.50), mil bqija liberu u frank u bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, konfinanti punent mat-triq u rjihat ohra ma beni ta' l-aventi kawza ta' Licari Estates Limited, mill-livell tas-saqaf tal-propjeta sottostanti sa' hdax il-filata".

Il-parti finali ta' din il-klawsola tgħid li t-trasferiment huwa limitat *"mill-livell tas-saqaf tal-propjeta sottostanti sa' hdax il-filata"*. B'hekk dan il-kliem kien qiegħed jindika li l-arja li kienet qed tiġi trasferita bil-kuntratt kienet qed tiġi limatata fl-għoli sa ħdax il-filata.

Ċertament li dan huwa ben divers minn dak maqbul fil-konvenju surreferit, li kif ingħad, kien jinkludi l-arja kollha ta' fuq il-proprjeta' tal-konvenuti Spiteri (għajr għal dik il-parti li ġiet espliċitament eskluża kemm fil-konvenju u kif ukoll fil-klawsola 17 tal-kuntratt finali).

Irriżulta wkoll mill-provi li fil-perjodu bejn l-iffirmar tal-konvenju u l-iffirmar tal-kuntratt ħadd mill-partijiet involuti ma kien talab u lanqas kien hemm xi ftehim bejniethom li jsir xi tibdil fir-rigward tat-termini u l-kundizzjonijiet kif maqbula fil-konvenju.

Kwindi evidentement, il-frażi fil-paragrafu (b) fil-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 li tgħid li t-trasferiment huwa limitat *"mill-livell tas-saqaf tal-propjeta' sottostanti sa' hdax il-filata"* la tirrispekkja l-intenzjoni u lanqas dak li l-atturi Azzopardi u l-konvenuti Spiteri kienu qablu dwaru fil-konvenju.

Li din id-diskrepanza ma tirriflettix l-intenzjoni u l-qbil bejn il-partijiet fil-kuntratt imsemmi hija korroborata wkoll minn klawsoli oħra fil-kuntratt li jikkonfermaw li effettivament dak li l-partijiet kienu ftehmu u aċċettaw li jinbiegħ/jinxtara kien jinkludi l-arja kollha fuq il-fond tal-konvenuti Spiteri. Issir referenza għas-segwenti klawsoli tal-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 –

Klawsola 11

"Kull aċċess għall-arja mill-proprjeta' tal-venditturi għandu jibqa' magħluq."

Kif jista' jkun allura li tkun kredibbli t-teżi tal-konvenuti li ma' bigħux l-arja kollha (għajr għal dik speċifikata)? Xi skop kien ikun hemm li jiġi mbarrat kull aċċess għall-arja għall-konjuġi Spiteri?

Klawsola 14 –

"Il-vendituri jkollhom dritt li jzommu tank tal-ilma tal-ħames mitt litru (500) u television arial fuq il-bejt tal-washroom eventwali u aċċess ghalihom ghal maintenance u riparazzjoni tagħhom."

Għal darb'oħra – li kieku l-konvenuti żammew l-arja għalihom ma kien ikun hemm ebda ħtieġa li huma jingħataw dritt limitat biex jinstallaw u jżommu

ervizzi neċessarji għalihom fuq il-bejt u jaċċedu għalihom għall-manutenzjoni u t-tiswija tagħhom, għax ma kien ikollhom ebda bżonn ta' tali awtoriżżazzjoni għal użu ta' dak li hu tagħhom!.

Klawsola 15 –

"L-affarijiet eżistenti fuq l-arja għandhom jitneħħew mill-vendituri."

Is-sid tal-arja m'għandu għalfejn ineħħi xejn minn dak li hu tiegħu. Prova oħra li tikkontradixxi t-teżi tal-konvenuti.

Inoltre, anke fil-paragrafi (a) u (b) li fihom ġie elenkat dak li kien qiegħed jinbiegħ mill-konvenuti Spiteri, jiġi nnutat li kif irimaraka ċ-ċens annwu u perpetwu nqasam f'żewġ porzjonijiet ugwali ta' Lm8.50 'l wieħed. Ma tħalla ebda ċens ieħor fuq xi parti mill-arja.

Il-Qorti tinnota wkoll li apparti x-xhieda ġuramentata tal-attur, in-nutar stess li rrediġa u ppubblika l-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 Dr Pierre Falzon ikkonferma bil-ġurament tiegħu abjad fuq l-iswed li l-atturi Azzopardi u l-konvenuti Spiteri kienu qablu fost oħrajn dwar il-kompo-vendita tal-arja kollha. Huwa rrikonoxxa wkoll li dak li seħħ kienet probabilment xi żball ta' *copy u paste*. A skans ta' ripetizzjoni inutli ssir referenza għax-xhieda tiegħu nkluża dik ċitata fis-suespost. Għal kull buon fini ma jirriżultax li dan l-iżball seħħ intenzjonalment.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti ma tistax tilqa' d-difiża tal-konvenuti Spiteri li d-diċitura tal-paragrafu (b) tal-kuntratt hija waħda li tirrifletti dak maqbul bejn il-partijiet u ċioe' li l-bejgħ tal-arja trasferita kienet qed tiġi limitata sa' għoli ta' ħdax -il filata. Infatti ma ressqu ebda provi li b'xi mod setgħu jikkonvinċu lill-Qorti li dan il-każ. Jiġi nnutat ukoll mill-komportament tax-xhieda ta' Joseph Spiteri li huwa kien spiss evasiv meta ppressat bid-domandi u ripetutament qal li ma jiftakarx meta mitlub jispjega kif il-konvenju u l-klawsoli l-oħra fil-kuntratt kollha kienu jindikaw li l-bejgħ kien jinkludi l-arja kollha ta' fuq il-proprjeta' tagħhom. Dan kollu jsaħħaħ iżjed il-fehma tal-Qorti li l-konveuti Spiteri kienu jafu ben tajjeb x'biegħu u kienu huma, u mhux l-atturi Azzopardi, li bidlu l-verżjoni tagħhom dwar il-bejgħ għalkemm ma kellhom ebda bażi biex jagħmlu dan.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti hija sodisfatta li l-ewwel talba ġiet pruvata u l-konvenuti konjuġi Spiteri kienu effettivament biegħu lill-atturi konjuġi Azzopardi l-arja kollha sovrastanti l-maisonette bl-isem "Joslord" u l-garaxx anness miegħu fi Triq Ġorġ Borg, Swatar, B'Kara.

L-ewwel talba għalhekk ser tintlaqa'.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Spiteri fil-paragrafi erbgħa, sitta, sebgħa.

Sabiex allura isseħħ id-debita korrezzjoni tal-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 biex jiġi jirrispekkja dak realment maqbul bejn il-partijiet, huwa meħtieġ att korrettorju u għal dan il-għan **ser jintlaqgħu ukoll it-tieni u t-tielet talba tal-atturi.**

Fir-raba', l-ħames u s-sitt talba l-attur Keith Tanti qiegħed jitlob il-likwidazzjoni u l-ħlas tad-danni sofferti minħabba l-aġir tal-konvenuti Spiteri. F'Nota minnu preżentata u maħlufa bil-ġurament, Keith Tanti elenka s-segwenti spejjeż u danni li jeċċedu t-€30,000 in kwantu għal[21] –

i) circa €600 spejjeż notarili addizzjonali b'riżultat tal-inadempjenza tal-konvenuti Spiteri li jersqu għall-att korrettorju;

ii) circa €30,700 interessi addizzjonali imħallsa minn Novembru 2014 sat-22 ta Frar 2018 fuq is-self tal-proprjeta' l-ġdida. Dan stante li l-fond tas-Swatar ma jistax jinbiegħ għalissa minħabba l-kawża odjerna. Għalhekk il-pjan oriġinali li jittieħed loan għal perjodu limitat sakemm il-konjuġi Tanti jirċievu r-rikavat mill-bejgħ tal-fond tas-Swatar ma setax iseħħ u huma kellhom jibqgħu jiddependu mill-flus tal-loan; u

iii) €1,000 fis-sena għal polza tal-assikurazzjoni tal-ħajja li kellha tinħareġ minn Keith Tanti u martu, fuq valur ħafna ogħla minn dak li kien oriġinarjament ħa jkun rikjest.

[21] Fol 245a et seq

Il-Qorti tissottolinea pero' li sabiex danni sofferti jiġu likwidati, dawn iridu jiġu pruvati bid-dokumentazzjoni relattiva li tippermetti lill-Qorti tikkonstata u tikkonferma ċ-ċifri pretiżi. Minn dan l-atturi ma għamlu xejn. Faċilment l-attur Keith Tanti seta' ppreżenta l-irċevuti tal-ispejjeż notarili li jissostanzjaw l-ispejjeż notarili addizzjonali li għalihom jirreferi l-attur. L-istess seta' jagħmel fir-rigward tad-dokumentazzjoni marbuta mal-ħlas ta' nteressi għall-perjodu minnu ndikat kif ukoll b'rabta mal-polza tal-assikurazzjoni tal-ħajja tal-attur u martu.

Inoltre u għal kull buon fini, kif ingħad fil-każ **Joseph Muscat et vs Alfred Joseph Baldacchino et deċiż fit-8 ta' Jannar 2016 -**

"Il-Qorti tillikwida d-danni arbitrio boni viri meta jkun impossibbli għall-attur li jressaq il-provi preċiżi dwar l-entita' tagħhom u mhux meta jonqos li jressaq il-provi dwarhom."

Ma ġiet riskontrata ebda impossibilta' ta' tali p;rova ħlief mankanza ta' l-atturi.

Għalhekk ir-raba, l-ħames u s-sitt talba ser jiġu miċħuda.

Fiċ-ċirkustanzi, il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talba numru sebgħa.

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ser jiġu miċħuda.

In fine l-Qorti tqis li għal fini ta' spejjeż tal-kawża, dawn għandhom a karigu ntier tal-konvenuti Spiteri. Bi ftit rieda tajba din il-kawża setgħet faċilment ġiet evitata li kieku, wara d-debiti konsulti u pariri li huma kellhom kull dritt jieħdu, waslu

għal soluzzjoni bonarja mal-atturi. Mill-provi ħareġ ċar x'kien dak li qiegħed jinbiegħ fil-kuntratt tas-17 ta' Novembru 1999 u qablu x'kienu wegħdu fil-konvenju tal-14 ta' Mejju 1999. Għalhekk ma kienx hemm dubju dwar l-intenzjoni tal-partijiet involuti fil-konvenju u l-kuntratt imsemmi. Iżda l-konvenuti baqgħu jirrifjutaw li jirrikonoxxu dak li huma kienu qablu li jbiegħu mhux biss qabel ma bdiet il-kawża imma anke fil-kors tal-kawża nonostante l-provi lampanti li tressqu. Għalhekk għandhom ikunu huma li jerfgħu l-piż tal-ispejjeż odjerni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi –

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li fis-17 ta' Novembru 1999 l-konvenuti trasferew lill-atturi Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica, l-arja kollha sovrastanti l-propjeta ta' l-istess konvenuti u cioe il-maisonette bl-isem "Joslord" u l-garaxx miegħu anness fi Triq Ġorġ Borg, Is-Swatar, Birkirkara;

3. Tilqa' t-tieni talba u tordna l-korrezzjoni tal-kuntratt in atti Nutar Pierre Falzon tas-17 ta' Novembru 1999 bejn il-konvenuti u l-atturi Kenneth Joseph Azzopardi u Fiona Francica sabiex jiġi rifless dan il-fatt;

4. Tilqa' t-tielet talba billi taħtar lin-nutar pubbliku Roberta Bisazza sabiex tippublika tali att u tinnomina lil Dr. Nicole Vassallo bhala kuratur deputat sabiex tidher għall-eventwali kontumaċi fuq l-istess att u tiffissa d-data ghall-24 ta' Lulju 2024 fl-edifizju tal-Qorti, il-Belt Valletta fil-ħin tal-10.00am għal pubblikazzjoni tal-att relattiv;

5. Tiċħad ir-raba, l-ħames u s-sitt talba;

6. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tas-seba' talba tal-atturi.

7. Spejjez a karigu tal-konvenuti.

Onor. Miriam Hayman LL.D.

Imħallef

Maraya Aquilina

Dep. Reġ.