QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT
Dr Antonio Micallef Trigona LL.D. Mag. Jur. (EU Law)

Seduta tat-2 ta' Ottubru 2001

Citazzjoni numru 237/96

Edwin Joseph Axiaq u martu Rita

-vs-

Carmel u Theresa konjugi Vella

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni ta' l-atturi li taqra:

"illi bl-iskrittura datata 9 ta' Settembru 1988 il-konvenut Carmel Vella kien obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-atturi d-dar fi stat ta' kostruzzoni fuq il-plot numru 49 formanti parti mit-territorju maghruf bhala tal-hamrija fil-limiti tax-Xewkija, Ghawdex tal-kejl superficjali ta' cirka mitejn u erbatax punt disa' decimali metri kwadri (214.9mk) u konfinanti Tramuntana ma' Vjal il-Labour, punent ma' Triq Narcis u lvant ma' beni tal-konjugi ta' Joseph u Josephine Vella kif suggett ghac-cens annwu u perpetwu revedibbli kull hamsa u ghoxrin (25) sena bil-benefikati kollha esebiti, u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li bihom giet akkwistata l-istess art mill-konvenut permezz ta' att tan-Nutar Dr John Busuttil tas-18 ta' Jannar 1975.

Illi skond l-imsemmija skrittura l-att tal-bejgh defenit kellu jigi ippubblikat mhux aktar tard mit-30 ta' Dicembru 1995 u f'kaz illi l-propost venditur jonqos milli jersaq ghall-kuntratt kif fuq stipulat bi htija jew negligenza jehel penali ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) kuljum ghal kull gurnata ta' nuqqas, liema penali tibda tiddekorri awtomatikament wara li jiskadi t-terminu kif fuq miftiehem u dana oltre d-dritt ghar-rifuzjoni ta' l-ispejjez li jkunu gew inkorsi u tal-prezz jew dik il-parti minnu li tkun thalset.

Illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet kien awtorizza t-trasferiment permezz ta' ittra datat 14 ta' Lulju 1995 u indirizzata lin-Nutar Dr Paul Pisani skond

liema ittra l-konvenut kellu jipproduci certifikat ta' perit u ta' l-ispejjez li kien ghamel ghall-kostruzzjoni tad-dar.

Illi l-konvenut Vella naqas li jipproduci l-istess certifikat u jaghmel dak minnu mitlub, tant illi t-terminu fuq imsemmi skada u t-trasferiment baqa' ma sehhx, anzi l-istess konvenut istitwixxa kawza fejn fost affarijiet ohrajn talab dikjarazzjoni li l-iskrittura tad-9 ta' Settembru 1988 fuq imsemmija tilfet il-validita' taghha (Citazzjoni numru 2/96PC fl-ismijiet "Carmel Vella et vs Edwin Joseph Axiaq et");

Illi ghalhekk il-konvenut huwa hati versu l-atturi ghall-hlas ta' penali skond kif kumplementat fil-klawsola numru 6 tal-ftehim fuq imsemmi.

Talbu li l-Qorti:

1. tiddikjara lill-konvenut responsabbli ghall-hlas ta' penali ta' ghaxar liri kuljum (Lm10) skond il-klawsola numru 6 ta' l-iskrittura tad-9 ta' Settembru 1988 li bdew jiddekorru mill-31 ta' Dicembru 1995 sad-data tal-hlas effettiv.

2. Tillikwida l-ammont ta' penali dovuti mill-konvenuti lill-atturi kif fuq inghad;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jhalsu lill-atturi l-ammont hekk likwidat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti li jibqghu minn issa imharkin ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi debitament guramentata u l-lista tax-xhieda taghhom;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li fiha huwa eccepew:

1. illi mill-premessi tac-citazzjoni kif formulati mill-atturi stess ma titwieled ebda responsabbilita' ta' l-esponenti ghall-hlas tal-penali mitluba stante illi anke jekk ghall-grazzja ta' l-argument jirrizultaw il-fatti kollha elenkati fic-citazzjoni ma jirrizultax illi l-ittra tal-14 ta' Lulu 1995 giet xi darba notifikata lill-konvenuti u ghalhekk jonqos in-ness ta' kawzalita' necessarja sabiex tkun tista' timxi 'il quddiem b'success din ic-citazzjoni.

2. Illi bhala fatt imbaghad mhux veru illi fl-14 ta' Lulju 1995 intbaghet xi ittra mill-Kummissarju ta' l-Art illi awtorizza t-trasferiment kif stipulat fl-iskrittura tad-9 ta' Settembru 1988; u ghaldaqstant anke din il-premessa (illi tali trasferiment gie awtorizzat) illi hija ukoll

necessarja sabiex tkun tista' tigi fondata xi responsabbilita' ghall-hlas ta' xi penali da parti ta' l-esponenti hija nieqsa;

3. Illi l-ittra ta' l-14 ta' Lulju 1995 - dejjem jekk din kienet tezisti - qatt ma giet notifikata lill-eccipjenti u ghalhekk dawn qatt ma setghu jigu tenuti jwettqu xi haga illi qatt ma giet mitluba minn ghandhom ghaliex zgur illi ma tezisti ebda negligenza jew htija da parti taghhom.

4. Illi ghall-kuntrarju kienu l-atturi stess illi rcevew jew gew notifikati b'ittra minghand il-Kummissaraju ta' l-Artijiet u peress illi din ma kienitx tawtorizza t-trasferiment favur taghhom kif xtaqu huma, huma ssottraew din l-ittra u baqghu qatt ma gabuha a konoxxenza ta' l-esponenti b'malizzja u mala fede kbira u ghaldaqstant huma l-istess atturi illi ghandhom iwiegbu ghan-nuqqasijiet taghhom u mhux il-kuntrarju.

5. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra taghhom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti debitament guramentata u l-lista tax-xhieda.

Ezaminat ix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkunsidrat:

Il-pern ta' l-azzjoni hija l-iskrittura esebita folio 23 et seq. Permezz ta' din l-iskrittura l-konvenut kien obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi l-fond fi stat ta' kostruzzjoni mibni fuq il-plot numru 49 formanti parti t-territorju maghruf "Tal-Hamrija" limiti Xewkija lill-atturi.

Ghall-finijiet ta' din il-kawza, li tittratta dwar likwidazzjoni u hlas tal-penali, jirrizulta mill-klawsola 6 ta' l-istess skrittura, li l-venditur (il-konvenut odjern) kien assuma l-obbligu li jekk "jonqos milli jersaq ghall-kuntratt …. <u>Bi htija jew negligenza</u> jehel penali ta' ghaxar liri Maltin (Lm10) kuljum ghal kull gurnata ta' nuqqas liema penali tibda tiddekorri awtomatikament wara li jiskadi t-terminu kif fuq mifthiem ….".

Wiehed mix-xhieda li gew prodotti mill-atturi kien Joseph Sciriha in rapprezentanza tal-Kummissarju ta' l-Artijiet li spjega li l-plot fuq indikat kien gie trasferit b'cens lill-konvenut permezz tal-Home Ownership Scheme. Difatti fil-klawsola 8 tac-citata skrittura gie stipulat li "Kemm-il darba l-kuntratt ta' bejgh ma jkunx jista' jsir fiz-zmien fuq stipulat ghar-

raguni biss li ma jkunux gew ottenuti l-permessi mehtiega minghand il-Kummissarju ta' l-Art, kemm-il darba tali permessi jkunu mehtiega, dan il-ftehim ghandu jitlef kull effikacja tieghu fid-data imsemmija fil-paragrafu 6 tal-prezenti u l-kompratur, f'tali eventwalita' biss ikollu d-dritt tal-hlas ….".

Ghalhekk ghandu jkun car li l-penali kienet tigi tapplika kontra l-konvenut li kieku kien jonqos li jidher ghall-kuntratt finali "bi htija jew negligenza" eskluz pero' f'tali eventwalita' "li ma jkunx gew ottenuti l-permessi mehtiega minghand il-Kummissarju ta' l-Art".

Issa, premess illi sabiex isir il-kuntratt kellu jigi ottenut il-permess tal-Kummissarju ta' l-Art, jirrizulta mix-xhieda tal-fuq imsemmi Joseph Sciriha li l-Awtorita' dehrilha li kellha tirrifjuta t-talbiet (sabiex il-polt tigi trasferita) "peress illi l-kundizzjonijiet tal-koncessjoni enfitewtika ma gewx osservati minn Carmel Vella, principalment dik illi kellhu joqghod f'dan il-plot ghall-hames snin".

Il-fatt kurjuz pero', huwa dak li stqarr ix-xhud dwar il-perjodu meta saru z-zewg talbiet sabiex jinbiegh il-fond. Skond ix-xhud l-ewwel talba saret fit-13 ta' Marzu 1986 (ossia vicin sentejn qabel l-iffirmar ta' l-iskrittura) u t-tieni fil-15 ta' Jannar 1993 (ossia vicin sentejn qabel ma kellha tiskadi l-effikacja ta' l-iskrittura).

Hawnhekk il-Qorti ezaminat jekk f'dan il-kuntest il-konvenut setax kellu "htija jew negligenza", li l-Qorti qeghdha tiddentifika fil-"culpa", li biha allura jigi l-konvenut passibbli ghall-penali. Meta qieset kollox, pero' din il-Qorti kellha tasal ghall-konkluzzjoni li ma hemmx pruvata ebda "culpa" min-naha tal-konvenut. Fuq kollox kien jinkombi fuq l-atturi li jippruvaw din il-htija jew negligenza fih, fattur li naqsu li jippruvaw, lanqas fuq preponderanza ta' provi, mhux biss ghaliex naqsu li jesebixxu l-ittra fejn sostnew li nghata l-permess mill-Kummissarju, izda lanqas mix-xhieda ta' Joseph Sciriha, rapprezentant tieghu, jew ukoll mix-xhieda, inkonkludenti ghall-ahhar ta' certa Dolores sive Doreen Xerri (folio 54).

Ghalhekk u ghall-motivi fuq premessi tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur