MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 4/2003

Josephine Camilleri .

vs

Eliza armla ta' Carmelo Bugeja,
Carmel u Nicolette konjuġi Buttigieg,
Maria Vella .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attriċi, wara li ppremettiet :

Illi permezz ta' kitba privata ta' l-ewwel (1) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002) il-konvenuti Eliza Bugeja intrabtet u obbligat ruħha li tagħti b'donazzjoni a favur tal-konvenuti Nicolette Buttigieg u Maria Vella u a favur ta' l-attriċi partijiet diviża lkoll formanti l-fond numru sbatax (17) fi Triq is-suq, Victoria, Għawdex (Dok A) ;

Illi l-istess konvenju ġie sussegwentement imġedded sal-ħmistax (15) ta' Jannar ta' l-elfejn u tlieta (2003) ;

Illi fost ħwejjeġ oħra dan il-konvenju kien jipprovdi għal donazzjoni a favur ta' l-attriċi u tal-konvenuta Maria Vella indiviżament bejniethom is-segwenti :

a) l-arja mill-livell tas-sittax (16) –il filata sal-livell tas-sebgħa u għoxrin (27) filata mill-livell tat-triq fejn għandu jinbena appartament fil-first floor level u liema arja hija murija bil-kulur fuq il-pjanta annessa mal-konvenju u mmarkata bħala Dokument X ;

b) l-arja ta' fuq il-porzjon fuq deskritta mill-livell tas-sebgħa u għoxrin (27) filata 'l fuq mit-triq sal-livell tat-tmienja u tletin (38) filata 'l fuq mill-livell tat-triq fejn huwa destinat li jinbena appartament fis-second floor level, u liema appartament huwa muri bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa mal-konvenju bħala Dokument X ;

c) l-arja usquae ad coelum sovrastanti l-imsemmi korp ta' bini "da costruirsi" liema arja hija soġġetta għal drittijiet elenkati fil-konvenju .

d) il-partijiet komuni formanti parti mill-blokk ta' bini liema partijiet komuni soġġetti għad-drittijiet imsemmija fil-konvenju .

Illi permezz ta' kuntratt tas-sittax (16) ta' Ottubru ta' l-elfejn u tnejn (2002) fl-atti tan-Nutar Maria Grima, Eliza Bugeja biegħet u ttrasferiet lill-konvenuti Carmel u Nicolette Buttigieg l-arja mill-livell tat-triq (Inkluż is-sottoswol) sad-dsatax (19) –il filata 'l fuq mill-livell tat-triq fejn huwa destinat illi jinbena l-fond mingħajr numru u mingħajr isem fi stat ta' ġebel u saqaf fi Triq is-suq, Victoria, Għawdex, liema fond ikun jokkupa l-art illi tirriżulta wara d-demolizzjoni tal-fond bin-numri sittax, sbatax u tmintax (16. 17 u 18) jew numri verjuri fi Triq is-Suq, Victoria, Għawdex, u dan bil-prezz hemm iddikjarat ta' tlieta u għoxrin elf lira maltija (Lm23,000) allegatament imħallsa fuq dak l-att (dok. B) ;

Illi l-istess kuntratt sar bi preġudizzju għall-jeddijiet ta' l-attriċi billi ġiet ttrasferita proprjeta' li kellha tiġi trasferita lill-attriċi ai termini tal-konvenju ta' l-ewwel (1) ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (2002) .

Illi għalkemm interpellati diversi drabi sabiex jersqu għall-att ta' trasferiment tal-proprjeta' a favur ta' l-attriċi, l-konvenuti baqgħu inadempjenti .

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara bħala null u mingħajr ebda effett il-kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Maria Grima tas-sittax (16) ta' Ottubru ta' l-elfejn u tnejn (2002) li permezz tiegħu l-konvenuta Eliza Bugeja biegħet lil Carmel u Nicolette konjuġi Buttigieg l-arja mill-livell tat-triq (inkluż is-sottoswol) sad-dsatax- (19) il filata 'l fuq mill-livell tat-triq tal-fond fuq deskritt limitatament għal dik il-parti minn dan l-immobbli li kellha tiġi ttrasferita lill-attriċi skond il-konvenju oriġinali .

2. Jekk hemm bżonn tikkundanna lill-istess kontraenti sabiex jersqu għall-att pubbliku li permezz tiegħu jiġi rexxiss dak l-att (dejjem limitatament għal dik il-parti tikkoncerna lill-attriċi) f'data ħin u lok li jiġu ffissat minn din l-Onorabbli Qorti bl-intervent ta' kuraturi li jiġu maħtura sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaci.

3. Tiddikjara li skond il-konvenju fuq imsemmi ta' l-ewwel (1) ta' Mejju ta' l-elfejn u tnejn (2002) il-konvenuti huma obbligati jaddivjenu għall-kuntratt li permezz tiegħu Eliza Bugeja tiddona lill-attriċi u lil Maria Vella indiviżament bejniethom dawk il-partijiet mill-istess fond fuq deskritti .

4. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex jersqu għall-att pubbliku li permezz tiegħu tiġi ttrasferita proprjeta' imsemmija a favur ta' l-attriċi f'data ħin u lok li jiġi ffissat minn din il-Qorti u dan bl-intervent ta' kuraturi li jinħatru sabiex jirrappreżentaw lill-eventwali kontumaċi fuq l-istess att .

Bl-ispejjeż inklużi dawk taż-żewġ ittri interpellatorji mibgħuta fit-tnejn (2) ta' Diċembru ta' l-elfejn u tnejn (2002) u fis-sitta u għoxrin (26) ta' Diċembru ta' l-elfejn u tnejn (2002) u ta' l-ittra uffiċjali spedita f'Diċembru ta' l-elfejn u tnejn (2002) .

Bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attriċi kkonfermata bil-ġurament tagħha .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Illi t-talbiet attriċi huma infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-kuntratt tas-sittax (16) ta' Ottubru tal-elfejn u tnejn (2002) sar ai termini tal-konvenju li sar bejn il-kontendenti fl-ewwel (1) ta' Mejju tal-istess sena u li kopja tiegħu hija annessa maċ-ċitazzjoni bħala Dok 'A' u kienet l-attriċi li rrifjutat li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fejn jirrigwarda l-arja li kienet ser tiġi donata lilha u lill-konvenuta Marija Vella ;

2. Illi t-tibdil minimu li kien hemm fl-għoli tal-fond li ġie akkwistat mill-konvenuti konjuġi Buttigieg minn għand il-konvenuta Eliza Bugeja kien ta' żewġ filati u mhux tlieta kif allegat fiċ-ċitazzjoni u dan wara li l-konvenuti ngħataw struzzjonijiet biex isaqqfu fejn fil-fatt poġġew il-planki mill-perit Edward Scerri u dan ai termini tal-kundizzjoni numru tnax (12) tal-konvenju anness maċ-ċitazzjoni bħala Dok 'A' . Illi l-perit Scerri fil-fatt ta dawn l-istruzzjonijiet sabiex jiżgura li s-sulari li kellhom jinbnew mill-attriċi u l-konvenuta Marija Vella fl-arja li kellha tiġi donata lilhom mill-konvenuta Eliza Bugeja jkunu jistgħu jinbnew mingħajr diffikulta' u bl-anqas spejjeż possibbli ;

3. Illi minn dawn iż-żewġ filati waħda minnhom fil-fatt kellha togħla peress illi l-attriċi u żewġha insitew li jintużaw planki ta' ċertu ħxuna biex jifilħu l-bini tas-sulari ta' fuq u b'hekk huma jiffrankaw l-ispejjeż meta jiġu biex jagħmlu l-bjut tagħhom . Għalhekk parti minn dan l-għoli fil-fatt irriżulta minħabba insistenza li saret mill-

attriċi u żewġha stess u dan kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża .

4. Illi l-attriċi ma sofriet l-ebda preġudizzju bil-kuntratt li sar bejn il-konvenuti konjuġi Buttigieg u l-konvenuta Bugeja għaliex l-arja kollha indikata fil-fatt ser tkun tista' tinbena kif miftiehem u dan kif anke ġie ċċarat mill-partijiet kollha mal-uffiċċjali tal-Awtorita' ta' Malta għall-Ambjent u l-Ippjanar .

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost il-konvenuta Maria Vella ssostni li hija ma kellhiex tiddaħħal fil-kawża għaliex hija qatt ma opponiet li jsir il-kuntratt finali skond il-ftehim oriġinali bejn il-kontendenti . Infatti bl-aġir tal-attriċi kienet hija l-aktar li batiet għaliex ma setgħetx tingħata dak li kien imwiegħed lilha . Għaldaqstant il-konvenuta Maria Vella ssostni li hija m'għandha tbati l-ebda spejjeż f'din il-kawża .

6. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti kkonfermata bil-ġurament ta' Nicoline Buttigieg .

Rat l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 20/2003 fl-istess ismijiet, allegati ma' dawn l-atti permezz tad-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2004 .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti .

Rat il-verbal tagħha tad-19 ta' Mejju 2006 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-attriċi qed tittenta twaqqa' partijiet minn kuntratt ta' bejgħ illi permezz tiegħu l-konvenuta Eliza Bugeja ttrasferiet lill-konvenuti konjuġi

Buttigieg spazju formanti parti mill-arja sovrastanti, li l-istess Eliza Bugeja kienet intrabtet li tagħti b'donazzjoni lilha u lill-konvenuta l-oħra Maria Vella . Talbet ukoll li Eliza Bugeja tiġi ordnata tersaq għall-kuntratt ta' donazzjoni ta' li spazju li, permezz tal-konvenju ndikat fiċ-ċitazzjoni, ntrabtet li tittrasferixxi a favur tagħha u ta' oħtha l-imsemmija Maria Vella .

Il-konvenuti jopponu t-talba għar-rexissjoni ta' partijiet minn dan il-kuntratt, għax jikkontendu illi l-ispazju addizzjonali kien meħtieġ sabiex isir it-tisqif, mingħajr ma jsiru alterazzjonijiet għall-pjanti approvati mill-partijiet . Mill-bqija qalu li kienet l-istess attriċi li rrifjutat li tersaq għall-kuntratt ta' donazzjoni tal-beni mwegħdha bil-konvenju msemmi .

Permezz ta' skrittura privata ta' l-1 ta' Mejju 2002 il-konvenuta kienet obbligat ruħha illi tikkonċedi b'titolu ta' donazzjoni lit-tliet uliedha bniet, kontendenti wkoll f'din il-kawża, l-ispazju li kellu jitħalla wara li l-fond bin-numru 17, Triq is-Suq, Victoria, Għawdex, jiġi demolit . Il-konvenuta Nicolina Buttigieg kellha tieħu l-ispazju bejn il-livell tat-triq sas-sittax-il filata 'l fuq mit-triq, filwaqt illi l-attriċi u l-konvenuta Maria Vella kellhom jieħdu indiviżament bejniethom l-ispazju mis-sittax-il filata 'l fuq[1] . Dan il-konvenju kellu validita ta' erba' xhur, imma ġie mġedded sal-15 ta' Jannar 2003 permezz ta' skrittura oħra datata t-28 ta' Novembru 2002[2] . Ġara pero' illi sadanittant u minkejja l-wegħda li kienet għamlet, il-konvenuta fis-16 ta' Ottubru 2002 biegħet lil bintha Nicolina u lil żewġha l-konvenut l-ieħor Carmel Buttigieg, dak li kienet intrabtet li tiddona lill-istess Nicolina Buttigieg bil-konvenju imsemmi, bid-differenza illi tttrasferitilhom l-ispazju ta' din il-proprjeta' mill-livell tat-triq sad-dsatax-il filata,[3] u dana mingħajr il-konoxxenza jew kunsens tal-partijiet l-oħra għall-konvenju msemmi . Per konsegwenza ġie illi l-attriċi u l-konvenuta Maria Vella ġew ippreġudikati għax tilfu l-

---

[1] Ara kopja ta' din l-iskrittura esebita bhala Dok. A a fol. 6 - 8 tal-process .

[2] ara kopja realttiva a fol. 9 tal-process .

[3] ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bhala Dok. B a fol. 10 - 13 tal-process .

ispazju ta' tliet filati li kien imwiegħed lilhom, żdiedu t-taraġ u saru iżjed għoljin u tnaqsilhom l-ispazju aċċessibbli fuq il-bejt, billi l-opramorta kellha tiġi rtirata xi metru u nofs 'l gewwa . Il-konvenuti jikkontendu illi dawn il-kambjamenti kienu meħtieġa, peress illi kellhom isiru l-planki tal-konkos ta' ċertu ħxuna bħala saqaf ta' l-ispazju konċess lill-konvenuti konjuġi Buttigieg, u dana biex ma jiġix modifikat it-tqassim ta' l-appartamenti li kellhom jinbnew fuq l-ispazju mwiegħed lill-attriċi u l-oħtha Maria Vella . Imma billi l-inkwilini ta' wieħed mill-fondi sottostanti l-arja li kellha tingħata lill-attriċi u oħtha Maria, ma riedux illi jinqala s-saqaf tal-ħanut tagħhom, billi dan kellu ċerta preġju minħabba l-antikita' tiegħu, l-unika soluzzjoni li kien baqa' kienet illi dawn il-planki jitqiegħdu 'l fuq minn dak is-saqaf, bil-konsegwenza inevitabbli illi kellha tiġi invaża l-arja mwiegħda lill-attriċi u oħtha .

L-attriċi qed titlob illi dan il-kuntratt ta' bejgħ jiġi dikjarat null sa fejn laqgħat proprjeta' li kienet imwegħdha lilha u lill-oħtha Maria bil-konvenju ta' l-1 ta' Mejju 2002 . Dwar l-azzjoni ta' nullita' jew rexissjoni, insibu fil-liġi tagħna illi : "**Kull ftehim li fih tkun nieqsa xi waħda mill-kondizzjonijiet essenzjali sabiex kuntratt ikun jiswa', jew li l-liġi tiddikjara espressament li hu null, hu suġġett għar-rexxissjoni.**" [4]

Din l-azzjoni ġiet imfissra fid-dottrina legali bil-mod segwenti : l'*azione di nullita' o rescessione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia . E' un rimedio, che ha per necessario presupposti uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta . E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo."* [5]

---

[4] art. 1212 kap. 16 .
[5] Giorgio Giorgi : Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano 7ma. ed. vol. VIII para. 146 pag. 246 .

Sabiex tirnexxi kawża bħal din iridu jikkonkorru tliet kundizzjonijiet : "*Affinche l'azione rescissoria possa dirsi esercitata utilmente, si richiede il concorso cumulativo di tre condizioni : (a) che l'obbligazione sia invalida ; (b)* ***che la rescissione venga domandata da quel contraente, che ha il diritto di prevalersene*** *; (c) che non sia scorso il tempo assegnato dalla legge, o non sia intervenuta la rinuncia preventiva.*" [6]

Huwa mal-ewwel evidenti għalhekk mit-tieni kundizzjoni meħtieġa f'kawża ta' nullita', illi din tista' tiġi perċepita biss minn xi ħadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi . "*L'azione di nullita' o rescissione e' il mezzo giuridico concesso al* ***contraente****, che si obbligo' invalidamente o fu leso dal contratto, di liberarsi dagli effetti pregudicevoli dell'assunta obbligazione ottenendone l'annulamneto, o rescissione che dir si voglia*[7] *. … Quel* ***solo contraente*** *che stipulo' senza capacita' sufficente, o il consenso del quale fu viziato da errore, o violenza, o dolo, puo' fare pronunciare la nullita'*." [8] Imma fil-kaz taghna l-attriċi bl-ebda mod ma jista' jingħad illi kienet parteċipi għall-kuntratt in kwistjoni, u għalhekk mhux mogħti lilha illi titlob in-nullita' tiegħu . Naturalment kieku laħqet saret id-donazzjoni imwiegħda bil-konvenju ta' l-1 ta' Mejju 2002, u allura l-attriċi kienet tkun il-proprjetarja ta' l-ispazju żejjed li ġie trasferit lill-konvenuti konjuġi Buttigieg, kien ikollha għad-dispożizzjoni tagħha l-azzjoni rivendikatorja, imma dan mhux il-każ hawnhekk . Fil-fehma ta' din il-Qorti l-uniku rimedju disponibbli għall-attriċi f'sitwazzjoni simili fejn it-trasferiment tal-proprjeta' tkun laħqet saret lil terzi, hija kawża għad-danni, bħal ma huwa l-każ f'wegħda ta' bejgħ, meta l-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir[9] .

Fir-rigward tat-talba sabiex il-konvenuta Eliza Bugeja tiġi ordnata tersaq għall-kuntratt illi bih tiddona lill-attriċi u lill-oħtha Maria Vella, dak illi kien ġie imwiegħed bil-konvenju

---

[6] ibid..para. 149 pag. 251 .
[7] ibid.para 146 pag. 246 .
[8] ibid. para. 156 .
[9] art.1357(1) tal-Kap.16 .

ta' l-1 ta' Mejju 2002, l-istess konvenuta, kif wieġbet fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħha u kif irriżulta mill-provi, qatt ma rrifjutat illi tersaq għal dan il-kuntratt . Fid-dawl ta' dak li ngħad hawn fuq, jibqa' pero' għall-attriċi li tiddeċidi jekk tridx hi stess tersaq għal dan il-kuntratt, bir-riduzzjoni tat-tliet filati spazju illi kienu ġew imwegħda lilha u lill-oħtha bil-konvenju imsemmi .

Għal dawn il-motivi u peress illi ġie deċiż illi l-azzjoni kif proposta mill-attriċi mhix legalment konċepibbli, tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, salv u mpreġudikata pero' kwalunkwe azzjoni għad-danni lilha spettanti . Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, kif ukoll għax il-konvenuta Vella ma kienet involuta xejn fl-akkadut, l-ispejjeż għandhom jinqasmu ugwalment bejn l-attriċi minn naħa u l-konvenuti Bugeja u Buttigieg minn naħa l-oħra .

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------