MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2006

Citazzjoni Numru. 369/1995/2

Carmelo Zahra u Mario Grixti bhala diretturi u in rapprezentanza tas-socjeta` G & Z Construction Limited

vs.

Anthony Cutajar, Joseph Cutajar u Josephine Mercieca

Il-Qorti

Preliminari

Rat l-**att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi nomine ippremettew illi

Peress illi b'konvenju datat tmienja (8) ta' Lulju 1994, il-konvenuti obbligaw irwiehhom solidalment bejniethom

biex ibieghu u jittrasferixxu lill-istanti nomine li minn naha taghhom obbligaw ruhom li jixtru u jakkwistaw tlett porzjonijiet divizi mill-art ta' Xatt il-Qwabar, fil-Marsa, indikati bhala (a) plot P1A (No. 7 fid-divizjoni) tal-kejl ta' cirka 216 metri kwadri (pero' eskluz minnha l-parti li gvern ha ghat-triq); (b) l-plot PS 2B (no. 4 fid-divizjoni tal-kejl ta' 145.5 metri kwadri (pero' eskluz minnha l-parti li gvern ha ghat-triq); (c) l-plot PS 1B (no.65 fid-divizjoni tal-kejl ta' 1233.66 metri kwadri (pero' eskluz minnha l-parti li l-Gvern ha ghat-triq) liberi u franki, bil-prezz ta' tlettax-il elf lira maltin u bil-kundizzjonijiet l-ohra ndikati fl-istess att ta' konvenju li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata Dokument A.

Peress illi bi skrittura ohra datat 16 ta' Jannar 1995 l-imsemmi konvenju gie estiz, sas-27 ta' Frar 1995 bl-istess kundizzjonijiet.

Peress illi ghalhekk skond il-konvenju kif estiz, il-bejgh kellu jsir sas-27 ta' Frar 1995.

Peress illi l-konvenuti gew interpellati kemm bonarjament kif ukoll ufficjalment b'ittra ufficjali tal-24 ta' Frar 1995, biex jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh relattiv, izda baqghu inadempjenti.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandiex:

1. Tikkundannhom biex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti jersqu ghall-pubblkazzjoni ta' l-att notarili tal-bejgh tal-porzjonijiet ta' art fuq indikati ta' Xatt il-Qwabar, fil-Marsa, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha stipulati fl-att ta' konvenju tat-8 ta' Lulju 1994 kif estiz bl-iskrittura tas-16 ta' Jannar 1995 kif fuq inghad.

2. tinnomina nutar biex jippubblika l-att ta' bejgh opportun.

3. tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjez kollha nkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-24 ta’ Frar 1995, kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-atturi a fol. 3 tal-process.

Rat in-**Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti** a fol. 17 tal-process fejn ecepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati u inattendibbli fil-fatt u fid-dritt u ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Tikkunsidra

F’din il-kawza s-socjeta` attrici qeghda titlob illi l-konvenuti jkunu mgieghla jbieghulha xi artijiet li huma kienu ntrabtu li jbieghulha b’weghda ta’ bejgh. Il-konvenuti eccepew li huma ma setghux jbieghu l-artijiet imsemmija fil-konvenju billi dawn l-artijiet ma kienux taghhom.

Illi b’sentenza ta’ dina l-Qorti diversament presjeduta tat 30 ta’ Novembru 2001 (ara fol 274 et seq) dina l-Qorti kienet iddecidiet il-kawza billi

“tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa’ t-talbiet ta’ l-attrici: tikkundanna lill-konvenuti jbieghu lill-attrici l-artijiet imsemmija fil-weghda ta’ bejgh-u-xiri tat-8 ta’ Lulju 1994, kif wara mgedda, bil-prezz u l-pattijiet kollha stipulati f’dik il-kitba. Tahtar lin-Nutar Hugh Grima biex jircievi u jippubblika l-att relativ nhar l-Erbgha 30 ta’ Jannar 2002, fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, u tahtar ukoll lill-Avukat Audrey Demicoli bhala kuratrici biex tidher f’isem min jonqos li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att.

“L-ispejjez gudizzjarji u d-drittijiet tal-kuratrici ihallsuhom il-konvenuti
flimkien *in solidum*; l-ispejjez u d-drittijiet tal-kuntrattu d-drittijiet u t-taxxi fiskali jithallsu skond il-ligi.”

Kien sar appell minn dina s-sentenza u l-Qorti ta’ l-Appell kienet iddecidiet l-Appell fil 25 ta’ Frar 2005 (ara fol 306 et seq) u rrimettiet l-atti tal-kawza lura lill-dina l-Qorti kif presjeduta u qalet:

4.6 “Ghalhekk jidher li hawn mhux il-kaz li semplicement jintlaqa’ l-appell u tigi revokata s-sentenza izda hu l-kaz fejn il-process ghandu jintbaghat lura lil dik l-istess Qorti **biex tindirizza sew l-vertenza u tivverifika qabel xejn jekk l-art, jew liema bicca mill-art, verament tappartjeni lill-konvenuti.** Sabiex tassew issir gustizzja kellu l-ewwelnett jigi zgurat li l-Qorti tkun hadet kont tal-provi kollha li gew prodotti mill-partijiet. Dan l-ezercizzju ma jirrizultax li sar fil-kaz in ezami minhabba li l-ewwel Qorti dehrilha li l-allegazzjoni tal-konvenuti ma kienitx relevanti ghad-decizjoni tal-kaz”.

Kontestazzjoni

L-atturi qed jikkontendu li mhux biss li l-konvenuti naqsu li jgibu l-ahjar prova li parti mill-art li ntrabtu li jbieghu lilhom mhijiex taghhom, u li hija tal-familja Agius, izda l-kuntrarju, cjoe li dik l-art inxtrat bi pjanta u deskrizzjoni cara minn missierhom 45 sena ilu u li messet lilhom b’att pubbliku ta’ divizjoni; kienet rikonoxxuta bhala taghhom minnhom ilkoll, mill-gabilott Gianni Agius, u sahansitra mill-Gvern li esproprja minn ghandhom. Jekk verament hallew il-parti mill-art li ntrabtu li jbieghu lilhom tinbiegh mill-familja Agius minghajr l-icken opposizzjoni, ma jistghux igibu dan bhala prova, izda se mai tesponihom ghal responsabilita’ ghal-danni.

Minghajr pregudizzju isostnu li fl-aghar ipotezi l-konvenuti baqghalhom aktar min-nofs l-art li ntrabtu li jbieghu bil-konvenju li l-Perit Galea jikkalkola ta’ 86.75 metri kwadri.

Minn naha l-ohra l-konvenuti jikkontendu li bhala stat ta’ fatt, attwalment nofs l-art imsemmija fil-konvenju ma hiex proprjeta’ tal-konvenuti. Huma jissottomettu li wrew sodisfacentement li kwazi nofs l-art li huma weghdu li

jbieghu lill-atturi kienet ta' terzi u li dawn issa bieghuha lill-haddiehor. Fil-konvenju huma ntrabtu li jbieghu art milli kien fadal minn sehem missierhom li mess lilhom kif ukoll – naturalment minghajr ma kienu jafu – porzjon art milli kien fadal ta' Ganni Agius li ma kinitx proprjeta' taghhom – dan billi d-divizjoni bejn l-ahwa Cutajar saret hazin (ara Dok 12).

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi dina l-Qorti ezaminat id-dokumenti ezibiti u x-xiehda prodotta biex tara jekk l-art, jew liema bicca mill-art, verament tappartjeni lill-konvenuti. Jirrzulta li parti mill-art mweghda fuq il-konvenju msemmi llum tinsab mibjugha minn terzi skond ma jirrizulta mill-kuntratt ta' kompravendita tal 14 ta' Mejju 2004 ezibit a fol 295.

Min-naha l-ohra mix-xhieda tal-Perit Dione Galea (ara fol 321) jirrizulta wkoll li llum, cjoe wara li sar il-kuntratt tal-14 ta' Mejju 2004 , il-konvenuti baqghalhom ftit aktar minn nofs l-art li huma kienu ppromettew li jbieghu fuq il-konvenju in kwistjoni, u dina l-parti ghandha kejl ta' 86.75 mk.

L-atturi ghadhom lesti li jixtru dina l-art, imma huma qed jippretendu li l-konvenuti kellhom ibieghulhom anke l-art l-ohra li nbiegh bil-kuntratt tal 14 ta' Mejju 2004 minn terzi, u ma jistghux igibu dan il-kuntratt bhala prova biex jezimu ruhhom mir-responsabilita' li jittrasferixxu l-art, izda semmai huma jigu esposti ghal responsabilita' ghal-danni.

Fir-rigward tal-parti li nbieghet minn terzi, il-Qorti tirrileva li kif diga gie konfermat minn dina l-Qorti u mill-Qorti tal-Appell, skond il-ligi, ghall validita' tal-weghda ta' bejgh mhux mehtieg li min iwieghed ikun is-sid tal-haga. Il-venditur prospettiv ghandu l-obbligu li jakkwista l-haga mwieghda biex ikun jista' jbieghha u jekk ma jsehhlux li jiksibha hu jwiegeb ghad-danni talli ma jkunx wettaq dak li wieghed. Il-kreditur jista' jgieghel lill parti l-ohra tesegwixxi l-obbligazjzoni meta dan ikun possibili. F'dan il-kaz illum l-atturi ma jistghux jobbligaw lill konvenuti

jesgwixxu l-obbligazzjoni fuq l-art li nbieghet minn terzi ghalhekk huma passibbli ghal-danni ghax ma wettqux dak li weghdu fil-konvenju.

Kwantu ghar-rimanenti parti ta’ l-art konsistenti f’ 86.75 mk b’nota a fol 335 tat-22 ta’ Frar 2006 l-atturi ddikjaraw li huma lesti li jersqu ghall-kuntratt pubbliku ta’ xiri ta’ l-art jew dik il-parti mill-istess art, promessa lilhom mill-konvenuti u li tirrizulta li hija proprjeta’ taghhom u dana bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fil-konvenju tat-8 ta’ Lulju 1994 kif estiz bl-iskrittura tas-16 ta’ Jannar 1995.

Il-konvenuti qed jissottomettu li hekk kif irrizulta li l-art mweghda minnhom ma kinitx kollha taghhom allura d-divizjoni bejn l-ahwa Cutajar trid issir mill-gdid. Inoltre jghidu li sehem Joseph Cutajar ma jistax jinbiegh ghax qieghed f’art ta’ terzi.

Illi l-Qorti hi tal-fehma li l-konvenuti f’dan l-istadju ghadhom f’posizzjoni li jistghu jbieghu il-kumplament ta’ l-art jew ghad ghandhom il-possibilita’ li jiksubha biex jkunu jistghu jbieghuha lill-atturi. Il-konvenuti jistghu jesegwixxu l-obbligazzjoni li huma assumew fil-konvenju mertu ta’ dina l-kawza. Infatti ma jirrizultax li l-konvenuti huma mizmuma minn xi hadd milli jbieghu u hadd mhu qed jivvanta xi titolu fuq dina l-art in kwistjoni minn meta saret id-divizjoni.

Inoltre ma hemm xejn fil-ligi li jekk wiehed jobbliga ruhhu li jbiegh fond intier, imbaghad ma jistax ibiegh parti biss minn dak il-fond jekk jirrizulta li hu ma jippossjediex l-intier.

DECIZJONI

Ghal dawn ir-ragunijiet
il-Qorti tiddeciedi billi,
tilqa’ t-talbiet attrici limitatament billi
tikkundanna lill-konvenuti jbieghu lill-atturi dik il-parti mill-istess art tal-kejl ta’ 86.75 mk, promessa lilhom mill-

konvenuti u li tirrizulta li hija proprjeta' taghhom u dana bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fil-konvenju tat-8 ta' Lulju 1994 kif estiz bl-iskrittura tas-16 ta' Jannar 1995; b'diminuzzjoni proporzjonali tal-prezz.

Tahtar lin-Nutar Hugh Grima biex jircievi u jippubblika l-att li ghandu jsir fi zmien xahar minn meta dina s-sentenza tghaddi in gudikat;

Tahtar lill-Avukat Mark Portelli bhala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' l-att.

L-ispejjez u d-drittijiet tal-kuntratt u d-drittijiet u t-taxxi fiskali jithallsu skond il-ligi.

L-ispejjez gudizzjarji u d-drittijiet tal-kuratur ihallsuhom il-konvenuti flimkien *in solidum*.

Il-Qorti ma thossx li l-atturi ghandhom ibatu parti mill-ispejjez billi ghalkemm veru li l-konvenuti kienu intimaw lill atturi qabel ma giet prezentata l-kawza dwar il-problema li kellhom fuq it-titolu, xorta wahda l-Qorti qed issibhom passibbli ghall danni fuq l-istess parti.

< Sentenza Finali >

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