MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tas-27 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 1239/2005

Mario u Moira Attard Glivau (Karta tal-Identita' numru 209972M u 156273M rispettivament)

vs

Josephine Lanzon (Numru tal-Passaport 777910)

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-atti tac-citazzjoni** li permezz taghha l-atturi ppremettew illi:

Premess illi b'konvenju datat 16 ta' Settembru, 2005 (Dok A) il-konvenuta ppromettiet u obbligat ruhha illi tbiegh u

titrasferixxi lill-atturi li ppromettew u obbligaw irwiehom illi jixtru u jakkwistaw il-fond li jgib in-numru ufficjali tmienja u erbghin (48) ga sitta (6) fi Triq San Pawl, Birzebbuga u dan bil-prezz u taht il-kundizzjonijiet stipulati fl-istess konvenju;

Premess illi l-intimata nterpellata biex taddevjeni ghall-kuntratt tat-trasferiment fuq imsemmi qieghda tirrifjuta;

Tghid il-konvenuta ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:

(1) Tikkundanna lill-konvenuta biex taddevjeni ghal kuntratt ta' bejgh tal-propjeta' fuq imsemmija a favur tal-atturi u dan skond it-termini tal-imsemmi konvenju u dan fi zmien li jigi stabbilit mill-Qorti;

(2) Jigi ridott il-prezz tal-bejgh stante illi l-propjeta' msemmija hawn fuq m'hijiex fl-intier il-propjeta' tal-konvenuta u dan anke permezz ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz;

(3) Jigi nominat nutar biex jippubblika l-att relattiv u kuraturi biex jirrapprezentaw lill-kontumaci jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru, 2005 (kopja annessa mmarkata (Dok B) kontra l-konvenuta, li minn issa hija ngunta ghas-subizzjoni.

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

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuta** a fol. 11 tal-process fejn eccepiet:

1. Illi l-atturi kienu *in mala fede* meta resqu fuq il-konvenju *de quo* in kwantu jirrizulta li huma kienu jafu li l-fond in vendita' ma kienx kollu tal-konvenuta, mentri l-eccipjenti kien minghaliha li hija kienet il-padruna assoluta tieghu.

2. Illi l-konvenuta kienet *in bona fede* meta resqet fuq il-konvenju ma l-atturi li huma familjari taghha u kien biss wara l-konvenju li l-konvenuta skopriet li ma kienitx is-sid uniku tal-fond *de quo*.

3. Illi t-talba attrici sabiex il-konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh ‘skond it-termini tal-imsemmi konvenju’ hija nsostenibbli stante li jirrizulta li hi m’hiex is-sid assolut tal-fond.

4. Illi fil-fatt fl-istess konvenju hemm indikat li kien qed jigi ffirmat soggett ‘li jigi ppruvat li l-venditrici ghandha titolu tajjeb ghall-fond in vendita’ bhalma l-istess konvenju kien soggett li ‘l-kompraturi jottjenu self bankarju sabiex jixtru’. Una volta rrizulta li l-venditrici m’ghandiex titolu tajjeb ghall-fond in vendita’ jsegwi li m’ghandha ebda obbligu li tersaq fuq kuntratt ta’ bejgh biex titrasferixxi l-propjeta’ msemmija.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill Avukati difensuri jittrattaw:

Fatti

L-atturi kienu dahlu f’konvenju mal-konvenuta ghal bejgh ta’ proprjeta’ f’B’Bugia u meta saru r-ricerki rrizulta li zewg terzi biss tal-prorpjeta’ kienu tal-konvenuta.

Provi

L-atturi xehdu li kienu ghamlu konvenju mal-konvenuta, li tigi z-zija ta’ l-attur, u anke hadu *loan* mill-bank. Meta gew biex jaghmlu l-kuntratt finali, in-Nutar infurmahom li l-proprjeta ma kienitx kollha taz-zija imma kellha biss zewg terzi tal-fond u li l-konvenuta ma riditx tbiegh. Skond l-atturi l-konvenuta dejjem kienet tghid li l-post kien taghha

b'wirt u dan kien jaqbel ma dak li kienet tghid omm l-attur li tigi oht il-konvenuta, u hutha. L-atturi kkonfermaw li huma lesti li jixtru l-proprjeta' minkejja li konvenuta ghandha biss zewg terzi.

In-Nutar Gambin xehed li meta sar il-konvenju l-konvenuta ma kienet gabet ebda dokumentazzjoni dwar il-provvenjenza tat-titolu taghha u billi xi ftit xhur qabel kien ghamel xi *causa mortis* tal-familja u l-provvenjenza kienet incerta ghamel kondizzjoni fil-konvenju dwar ir-ricerka tat-titolu tal-konvenuta. Meta mbaghad ghamel ir-ricerka sab li kien hemm terz nieqes li ma kienx parti mill-konvenju u ghalhekk waqaf biex ma jkompliex izied l-ispejjez.

Il-konvenuta xehdet li sakemm marret ghall konvenju hi kienet bl-idea li l-post kien kollu taghha u riedet tbiegh il-post kollu mbaghad in-nutar infurmaha li l-post ma kienx kollu taghha u ghalhekk ma riditx tbiegh iz-zewg terzi biss billi riedet tkun taf fejn hu s-sehem l-iehor. Tghid li hi mhiex se tbiegh il-post lill hadd u bi hsiebha zzomm il-post ghaliha.

Konsiderazzjonijiet

Eccezzjonijiet

Il-konvenuta qed teccepixxi li l-atturi kienu *in mala fede* meta resqu fuq il-konvenju *de quo* billi kienu jafu li l-fond in vendita' ma kienx kollu tal-konvenuta, mentri hi kien minghaliha li hija kienet il-padruna assoluta tieghu u kien biss wara l-konvenju li hi skopriet li ma kienitx is-sid uniku tal-fond *de quo*. Ghalhekk la darba rrizulta li hi m'ghandiex titolu tajjeb ghall-fond in vendita' jsegwi li m'ghandha ebda obbligu li tersaq fuq kuntratt ta' bejgh biex titrasferixxi l-proprjeta' msemmija.

Illi ma giex pruvat mill-konvenuta li l-atturi kienu jafu li l-fond in vendita' ma kienx kollu tal-konvenuta jew li ma kienux *in bona fede*, kif hi qed tallega. Jirrizulta mill-provi li l-atturi kif ukoll l-konvenuta ma kienux jafu li l-post ma kienx jappartjeni fl-intier lill-konvenuta u kien biss wara li

saru r-ricerki minn Nutar li rrizulta li kien hemm terz nieqes.

L-atturi jikkontendu f'din il-kawza li huma kellhom zewg ghazliet, jew li ma jersqux ghall kuntratt jew li xorta jersqu ghall kuntratt, izda jixtru biss is-sehem li jappartjeni lill konvenuta bi prezz ridott li jigi stabbilit mill-Qorti. Huma ghazlu din ta' l-ahhar u xehdu li huma ghadhom lesti li jixtru sehem il-konvenuta.

L-atturi jaghmlu referenza ghal kaz simili fil-kawza Scicluna vs Ecc Mons. N. Cauchi et App 31/5/2004 fejn il-Qorti kienet iddeciediet fost kwistjonijiet ohra hemm sollevati li persuna li tkun ippromettiet u obbligat ruhha li tbiegh u tittrasferixxi lill-persuna ohra fond, filwaqt li hija kellha u ghandha biss il-proprjeta` indiviza ta' kwint biss minnha, ma tistghax tirrifjuta li tersaq ghall-att tal-bejgh ta' dak il-kwint jekk ix-xerrej jinsisti ghal dak il-bejgh. Ir-raguni kienet ghaliex kemm-il darba l-kundizzjonijiet miftehma jinbidlu u jsiru aktar oneruzi, ix-xerrej prospettiv ghandu dejjem id-dritt li ma jersaqx ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju. Izda min-naha l-ohra, f'kaz li x-xerrej xorta wahda jaccetta tali kundizzjonijiet, ma jidhirx li l-venditur jista' jirrifjuta milli jersaq ghall-att finali. Hu kaz ta' *il piu comprende il meno*. (ara wkoll sentenza App Stivala vs De Trafford 25/2/2000).

Il-konvenuta qed teccepixxi wkoll li t-talba attrici sabiex il-konvenuta tigi kkundannata tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-bejgh 'skond it-termini tal-imsemmi konvenju' hija nsostenibbli stante li jirrizulta li hi m'hiex is-sid assolut tal-fond. Il-konvenuta tispjega li kif impostata l-ewwel talba ta' l-atturi ma tistax tintlaqa' billi huma qed jitolbu li l-Qorti tikkundanna lill konvenuta taddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh ta' proprjeta' skond it-termini tal-konvenju meta jafu li l-proprjeta' ma hiex kollha taghha u ghalhekk il-konvenuta kienet impeduta milli tersaq ghal kuntratt. Fic-cirkostanzi, skond il-konvenuta, l-atturi setghu jitolbu d-danni u mhux li jigi ridott il-prezz.

Illi huwa veru li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi haga mhix mitluba jew difiza mhix opposta, u li fl-ghoti tas-

sentenza l-Qorti hi strettament marbuta bit-termini ta’ l-azzjoni. Biex tigi ffissata l-indoli ta’ l-azzjoni li tigi ezercitata wiehed irid ihares mhux tant lejn il-kliem imma lejn dak li sostanzjalment ikun gie mitlub fic-citazzjoni, jigifieri l-fondament u l-oggett tal-pretensjoni fiha dedotta. Fil-ligi tal-procedura hu mehtieg li l-kawzali tkun espressa fic-citazzjoni b'mod car u sewwa u dan hu necessarju fl-interess tal-kontroparti biex din tkun tista' tiddefendi ruhha.

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jippremettu li ghalkemm kien hemm konvenju bejn il-partijiet il-konvenuta naqset li taddivjeni ghall-kuntratt ta’ trasferiment tal-post. Fit-talbiet taghhom l-atturi ghalhekk talbu biex il-konvenuta tigi kkundannata taddevjeni ghal kuntratt ta’ bejgh tal-propjeta’ fuq imsemmija a favur taghhom u dan skond it-termini tal-konvenju u talbu wkoll li jigi ridott il-prezz tal-bejgh **stante illi l-proprjeta’ msemmija hawn fuq m’hijiex fl-intier il-proprjeta’ tal-konvenuta**. Jidher ghalhekk mic-citazzjoni li meta l-atturi talbu biex il-konvenuta taddivjeni ghall kuntratt a termini tal-konvenju huma riedu li l-konvenuta tbiegh is-sehem li jappartjieni lilha b’riduzzjoni tal-prezz.

Illi huwa veru li kemm il-premessi tac-citazzjoni kif ukoll it-talbiet kellhom jigu konfezzjonati b’mod aktar mlahham u legalment aktar preciz, pero’ dak li qed jitolbu l-atturi huwa car u l-konvenuta fid-difiza taghha fehemet x’kienu qed jitolbu l-atturi u ghamlet eccezzjonijiet f’dan is-sens.

Fil-kaz in ezami n vista tal-fatt li c-cirkostanzi jirrizultaw cari u inekwivoci, u l-konsegwenza legali tkun f’kull kaz u inevitabilment il-bejgh ta’ sehem il-konvenuta lill atturi, il-Qorti se tipprovvdi ‘*per equipollens*’. Kif gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna, ‘F’kaz fejn mill-fatti tal-kawza tirrizulta kawzali diversi minn dik dedotta fic-citazzjoni, il-Qorti tista minflok li tiddeciedi ghan-nullita’ tac-citazzjoni, tipprovvdi fuq il-mertu in bazi ghall-kriterju ta’ l-ekwipollenti’.(Vol 29 p2 p 698 Mifsud vs Farrugia; Vol 37 p1 p 502 Pace vs Terranova ; Difesa vs Dr. J. Cassar noe 21/1/1964). Il-kawzali tad-domanda hija dik li hemm espressa fic-citazzjoni u ma tistax tigi mibdula u mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn

dik espressa fic-citazzjoni. Il-Qrati taghna pero' in bazi tal-kriterju ta' l-ekwipollenza adottaw is-sistema liberali tal-validita' tac-citazzjoni meta l-kawzali mhux espressa sewwa fic-citazzjoni, imbaghad tirrizulta mid-dokumenti jew mid-dikjarazzjonijiet fil-kaz ta' kawzali aktarx imfissra lakonikament. Dan isir ukoll biex tigi evitata l-moltiplikazzjoni tal-kawzi u jitnaqqsu l-ispejjez bejn il-kontendenti. (ara sentenza PA JSP Calleja vs Av. Dr. J. Herrera et 5/10.1992). L-ekwipollenza tezisti meta si tratta ta' l-istess haga, li tinghad bi kliem differenti. (Kum Barbara vs Parnis England 16/5/57).

Ghalhekk it-tielet eccezzjoni tal-konvenuta qed tigi michuda wkoll.

Illi skond il-konvenju l-proprjeta' kellha tinbiegh fl-intier taghha bil-prezz ta' Lm25,000 ghalhekk skond dan il-kalkolu l-prezz ghaz-zewg terzi tal-konvenuta huwa ta' Lm16,667.00

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tiddeciedi billi tilqa' t-talbiet attrici kif fuq imsemmi;

Tikkundanna lill-konvenuta biex taddevjeni ghal kuntratt ta' bejgh tal-propjeta' fuq imsemmija a favur tal-atturi skond it-termini ta' l-imsemmi konvenju kif fuq spjegat ghal-sehem il-konvenuta (zewg terzi bil-prezz ta' tmienja u tletin elf tmien mija tlieta u ghoxrin euro u sebgha u sittin centezmi (Euro 38,823.67) – (Lm16,667.00) u dan fi zmien tlett xhur millum;

Tinnomina lin-Nutar John Gambin biex jippubblika l-att relattiv u lill Dr. Emanuel Buttigieg bhala kuratur deputat biex jirrapprezenta lill-kontumaci jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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