MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 283/2006

D and D Developments Limited
vs
Salvina mart Anthony Bartolo, Anthony Bartolo u b'digriet ta' l-14 ta' Novembru 2006 assumew l-atti Salvina Bartolo, Pierre Bartolo, Caroline Vella u James Bartolo

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors ta' Spiridione sive Dione Bartolo u Charles Debono ghall-D and D Develpments Limited li bih eccepew:

1. Illi l-partijiet kienu dahlu f'konvenju datat 2 ta' Settembru 2005 fejn l-intimati kienu intrabtu li jbieghu u jittrasferixxu d-dar bla numru u li jgib l-isem ta' "Sabar", fi Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar, b'zewg garaxxijiet sottoposti bla numru u fuq l-istess triq, bl-arja taghha, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; konfinanti l-blokka kollha mill-punent mat-triq ta' Xama,

mit-tramuntana ma' triq San Guzepp u mil-Lvant ma' Triq Gid tal-Partijiet ta' Santu Wistin; versu l-prezz u bil-pattijiet u konsizzjonijiet kollha stipulati fl-istess konvenju ezebita mar-rikors u immarkata Dokument A.

2. Illi r-rikorrenti kien hallas id-dazju ta' tlett elef hames mitt lira Maltija (Lm3,500) dovuti skond il-ligi kif jidher mir-ricevuta ezebita mar-rikors u immarkata Dokument B u irregistra l-konvenju skond il-ligi.

3. Illi l-konvenju kien jirrikjedi specifikament illi mir-ricerki t-titolu fuq il-fond kellu jirrizulta tajjeb.

4. Illi ghalkemm debitament interpellati sabiex jghaddu lin-nutar Dr. John Debono dawk ir-ragwalji kollha sabiex it-titolu taghhom ikun jista' jigi stabbilit u jersqu ghall-kuntratt ta' att finali permess tal-ittra ufficjali fil-1 ta' Marzu 2006 ezebita mar-rikors u immarkata Dokument C; l-intimati baqghu inadempjenti.

5. Illi l-konvenju kien jaghlaq nhar it-2 ta' Marzu 2006.

6. Illi r-rikorrent kellhom il-biza` fundata li l-intimata ser tipprova tahrab l-obbligi taghha u dan kif kien ser jigi ippruvat tul is-smigh tal-kawza.

7. Illi r-rikorrenti ghandhom dritt li jakkwistaw l-imsemmija proprjeta` u l-intimati huma obbligati jaddivjenu ghal-kuntratt ta' bejgh fuq imsemmi purche` l-intimati ghandhom titolu tajjeb ghall-istess proprjeta` in vendita.

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

1. Tikkundanna lill-intimati jaghtu prova tajba tat-titolu taghhom ghall-proprjeta` tal-konvenju fuq citat u cioe` l-fond id-dar bla numru u li jgib l-isem "Sabar", Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar, b'zewg garaxxijiet sottoposti bla numru u fuq l-istess triq, l-arja taghha, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; konfinanti l-blokka kollha mill-punent mat-Triq ta' Xama,

mit-tramuntana ma’ Triq San Guzepp u mil-Lvant ma’ Triq Gid tal-Partijiet ta’ Santu Wistin.

2. Tikkundanna, salv li jirrizulta li l-intimati ghandhom titolu tajjeb ghall-fuq imsemmija proprjeta`, l-intimati sabiex jersqu ghall-kuntratt ta’ vendita a tenur tal-precitat konvenju bin-nomina, okkorendu, ta’ nutar ghall-pubblikazzjoni kif ukoll ta’ kuraturi ghal eventwali kontumaci.

B’riserva ghal kwalunkwe dritt ghal danni u kapparra fin-nuqqas li l-provi ma jkunux tajba.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta’ l-intimati in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrent.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta’ Salvina Bartolo et li biha eccepiet:

1. Illi fil-mori tal-kawza miet Anthony Bartolo u ghalhekk huwa mehtieg li l-werrieta tieghu jassumu l-atti tal-kawza minfloku.

2. Illi fil-mertu, stante li s-somma ta’ Lm35,000 imhallsa mis-socjeta` rikorrenti D and D Developments Limited mal-iffirmar tal-konvenju giet mhallsa espressament bhala kapparra, huwa evidenti li gjaladarba li l-att finali ta’ bejgh ma giex iffirmat fi zmien sitt (6) xhur mid-data tal-konvenju (hekk kif stipulat fl-artikolu 9 ta’ l-istess konvenju), il-konvenju skada u ma kellux aktar validita` legali. Il-konsegwenza ta’ dan huwa li s-socjeta` D and D Developments Limited ma kellha l-ebda dritt fil-ligi tirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili billi tinterpella lill-intimati jersqu ghall-bejgh permezz ta’ ittra ufficjali jew li titlob lil dina l-Qorti tordna lill-intimati jersqu ghall-pubblikazzjoni ta’ l-att definittiv ta’ bejgh, hekk kif qieghdha taghmel permezz tal-prezenti procedura.

3. Illi stante li s-somma ta’ Lm35,000 giet espressament imhallsa bhala kapparra, fil-mument li skada l-konvenju l-uniku rimedju li kellha s-socjeta` D and D Developments Limited kien dak stipulat mill-artilolu 1359 tal-Kodici Civili, u cioe` li titlob minghand l-intimati somma ekwivalenti ta’ Lm35,000, dejjem ovvjament jekk l-intimati kienu responsabbli ghall-fatt li ma sehhx il-bejgh definittiv. Fil-fatt, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, huma proprju l-intimati li ghandhom id-dritt li jappropriaw ruhhom mill-kapparra f’mod definittiv, u mhux is-socjeta` D and D Developments Limited, u dana peress li l-att finali ta’ bejgh ma giex iffirmat esklussivament minhabba nuqqasijiet attriwibbli lill-istess D and D Developments Limited.

4. Illi fil kwalunkwe kaz, u dana minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimati ghamluha cara mas-socjeta` D and D Developments Limited li gjaladarba lil-akkwist ma giex kompletat sad-data pattwita fil-konvenju (hekk kif imfisser fil-paragrafu precedenti), ma kellhom l-ebda intenzjoni li jipprocedu bil-bejgh.

5. Illi anke li kieku s-socjeta` rikorrenti setghet tipprocedi fil-mod imfisser fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili (haga li kif rajna ma kienx possibili) fl-ittra ufficjali li giet prezentata minnha fl-1 ta’ Marzu 2006 hija talbet lill-intimati sabiex tipprova t-titolu taghha, u ghalhekk ma kenitx interpellazzjoni sabiex jigi iffirmat l-att ta’ bejgh entro t-terminu mifthiem, hekk kif rikjest mill-istess artikolu.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti prezentati mill-initmati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Gie prezentat affidavit tan-Nutar John Debono fejn issemma li fit-2 ta’ Settembru, 2005 sar konvenju fl-ufficcju tieghu bejn is-socjeta` rikorrenti bhala xerrejja u Salvina Bartolo bhala l- venditrici dwar il-fond “Sabar”, Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar. Il-prezz miftiehem bejn il-partijiet kien ta’ tliet mija u hamsin elf lira Maltija (Lm350,000) li minnhom kellha tithallas is-somma ta’ Lm35,000 bhala kapparra fi zmien sitt (6) gimghat mid-data tal-konvenju kemm-il darba jirrizulta mir-ricerki li t-titolu huwa tajjeb u ma hemmx dejn fuq il-proprjeta` relattiva u l-partijiet hallew man-Nutar Debono ***cheque*** fuq HSBC Bank Malta p.l.c. f’isem Salvina Bartolo ***for safe keeping***, liema ***cheque*** kellu jigi rilaxxat lill-vendituri jekk fi zmien sitt gimghat jirrizulta mir-ricerki li t-titolu huwa tajjeb
u ma hemmx dejn fuq il-proprjeta`. Illi fil-fatt dana c-***cheque*** qatt ma gie rilaxxjat lil Salvina Bartolo ghar-ragunijiet imsemmija ’l quddiem. Illi Anthony u Salvina Bartolo kienu assistiti fuq il-Konvenju minn Dr. Paul Farrugia li nfurmah li l-provenienza relativa kienet gejja minn wirt, pero` ma kellhomx idea kif u come hlief li kellhom ***Causa Mortis*** fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro, fejn kien hemm dikjarat li skond testment fl-atti ta’ l-istess Nutar Eugene Montanaro tat-tmienja (8) ta’ Awissu 1996, fost affarijiet ohra certu Francoise armla minn Edward Romeo Leopardi li mietet fil-hmistax (15) ta’ Dicembru sena elf disa mija sitta u disghin (1996) **–** cioe` erba (4) xhur qabel il-mewt taghha **-** halliet b’titolu ta’ legat l-imsemmija proprieta` in vendita lil Salvina Bartolo. Illi, naturalment qatt ma setghu jsiru ricerki kompluti b’din l-informazzjoni biss allura, dakinhar tal-konvenju stess, hu talab lill-konjugi Anthony u Salvina Bartolo fil-presenza ta’ l-avukat taghhom u Spiridione Bartolo u Carmel Debono sabiex jipprovdu mill-aktar fis diversi certifikati u atti li semmielhom. Sadanittant hu kompla bix-xoghol tieghu fuq l-istess konvenju u irregistrah mad-Dipartiment tat-Taxxi Interni u l-kumpanija xerrejja hallset il-wiehed fil-mija (1%) cioe` s-somma ta’ tlett elef u hames mitt lira (Lm3,500) u dan minkejja li l-konjugi Bartolo kienu ghandhom ma pprovdewlux d-dokumenti rikjesti. Illi hu kellem lill-avukat Paul Farrugia kemm-il darba fuq it-

telefon dwar dan u fl-ahhar issuggerielu li ghand in-Nutar Paul Pullicino seta’ jmur hu stess ghal dawn id-dokumenti. Fil-fatt sabiex ihaffef l-affarijiet hu baghat lill-iskrivan tieghu s-Sur Louis Gray ghand in-Nutar Pullicino ghad-dokumenti. Illi s-Sur Louis Gray mar ghand in-Nutar Pullicino li qallu li ser ifittixlu d-dokumenti u s-Sur Gray mar xi tlett darbiet ohra ghand in-Nutar Pullicino u d-dokumenti qatt ma sabhom lesti ghax kien qallu li jinsihom. Illi minhabba l-urgenza tal-kaz, kemm hu kif ukoll is-Sur Gray cemplu lil Dr. Farrugia li qalilhom li ser imur hu stess ghand in-Nutar Pullicino. Illi in segwitu marret ghandu Salvina li qalet li gabitlu d-dokumenti relattivi, izda minnflok fethitilha tinsulentah fl-ufficcju. Hi kienet hallietlu biss certifikat testamentarju ta’ l-Insinwa ta Francoise Leopardi u l-imsemmija kopja tat-testment fl-atti tan-Nutar Eugene Montanaro. Sadanittant id-direttur tal-kumpanija xerrejja, Spiridione Bartolo li kien qieghed matul l-imsemmija sitt gimghat jistaqsih jekk ir-ricerki bdiehomx, kien wera certu pre-okkupazzjoni u issuggerielu sabiex jigri wara l-konvenuti Bartolo ghall-imsemmija dokumenti jew almenu ghad-dati relattivi sabiex imbaghad hu jkun jista’ jigbor id-dokumenti mid-dipartimenti relattivi ladarba sia n-Nutar Pullicino kif ukoll il-konvenuti Bartolo u Dr. Paul Farrugia ma tawhx l-informazzjoni relattiva. Ghalhekk fis-26 ta’ Ottubru 2005 baghat ittra liz-zewg partijiet fejn talabhom hux behsiebhom ikomplu ghall-kuntratt jew le u jekk iva jibda r-ricerki bl-informazzjoni li kellu, mbaghad jara fejn seta’ jasal - li pero` kien jaf li mhux il-boghod hafna minhabba n-nuqqas ta’ informazzjoni. Cempillu Spridione Bartolo u qallu li huwa ried ikompli ghall-kuntratt pero` qallu li r-ricerki jridu jsiru sewwa stante anke l-fatt li kien qed jonfoq eluf kbar ta’ flus. Minn naha l-ohra, l-konvenuti Bartolo ma kellmuh xejn izda rcieva ***fax*** minghand Dr. Paul Farrugia fil-31 ta’ Ottubru 2005 fejn ghalkemm huwa stess poggih f’posizzjoni li ma setax jaghmel ir-ricerka insista li r-ricerka suppost li diga saret - bhallikieku dawn ta’ l-ahhar xaharejn kien ghadhom qatt ma tkellmu dwar dan - u b’sorpriza kbira qallu li kellem lil Dione Bartolo u qallu li sabiex ma jkun hemm l-ebda dubju dwar ir-ricerki, hu kien diga ordna dawk ta’ Francoise Leopardi fuq bazi ***fast track*** u li kienu sahanistra fil-pussess tieghu. Illi b’zewg

faxes b'risposta lil Dr. Paul Farrugia hu rega' gibidlu l-attenzjoni Li min-naha tieghu kien ghadu jistenna c-certifikat tal-mewt ta' Dun Santini, il-kopja tal-atti tad-Divizzjoni l-Immissjoni fil-Pussess, ic-certifkat taz-zwieg u c-certifikat tal-mewt ta' Edward R. Leopardi, u kopja tal-***faxes*** lil Bartolo. Waslulu r-ricerki ta' Francoise Leopardi. B'***fax*** minghand Dr. Paul Farrugia datata 28 ta' Novembru 2005 hu baghatlu li kien ser jinfurmah meta l-klijenta tieghu tkun tista' tigbor id-depozitu. Illi sadanittant giet mghoddija lilu d-data tal-mewt ta' Edwardo R. Leopardi fejn mis-successjoni tieghu seta' jigbor informazzjoni ohra, bhad-data taz-zwieg, u b'hekk seta' ghall-inqas jibda r-ricerka relattiva. Illi ricerka bhal din, fejn il-provenjenza gejja minn wirt, ma tistax issir "***fast track***" kif kien qal u ghamel Dr. Paul Farrugia. Infatti minkejja li Dr. Paul Farrugia baqa' jinnsisti li l-klijenta tieghu trid id-depositu kif infurmah b'***fax*** tad-9 ta' Jannar 2006 kien iltaqa' ma ntopp fir-ricerki. Kien spjega dan lil Dr. Farrugia. Spjega li divizjoni normalment tkun fuq wirt, in-Nutar ghandu obbligu li jibqa' sejjer lura fir-ricerki sakemm isib l-akkwist originali b' titolu oneruz u fid-divizjoni fl-atti tan-Nutar Robert Girard tat-3 ta' Jannar, 1959, jinghad fil-provenjenza taghha li l-art relativa gejja mill-wirt tal-Marchese Ursola De Piro D'Amico Inguanez. Mir-ricerki li kien ghamel fir-Registru Pubbliku ma sab xejn fuq il-Marchese Ursola De Piro D'Amico u fuq ir-ragel taghha Alessandro kif ukoll missierha Santo Agius. Ghamel ricerka anke fl-Arkivju Notarili u fl-avviz 176/1938 sab zewg porzjonijiet fit-Territorju ta' l-Ghazzenin, limiti ta' San Pawl il-Bahar, fejn hemm id-dar ***de quo*** in vendita. Kien habat mal-problema dwar jekk l-art li kellha l-Marchesa kenitx ghandha in parti enfitewsi temporanja u in parti perpetwa u spjega dan lil Dr. Farrugia kif ukoll lil Spiridione Bartolo u li hu minghajr parir ta' avukat ta' l-istess Bartolo ma kienx lest li jaghmel kuntratt minhabba dubju serju li l-art setghet kienet ta' terzi. Ivverifika jekk l-art kenitx ***compulsory registration erea*** biex jara kenitx registrata fuq xi hadd. Ivverifika mad-Dipartiment ta' l-Artijiet u ma sab ebda registrazzjoni, anqas f'isem il-Gvern. Kien kellmu l-Professur Ian Refalo ghan-nom ta' Bartolo u kien spjegalu l-fatti u in segwitu mar ukoll Dr. Edward DeBono fl-ufficcju tieghu dwar dan l-kaz. Kien

offra lil Dr. Paul Farrugia li jaghtih parir legali bil-miktub dwar it-titolu tal-proprjeta` fejn jiccertifikalu li t-titolu huwa wiehed tajjeb izda Dr. Farrugia irrifjuta li jaghmel dan. Dr. DeBono kien irrintraccja att ta' l-1854 minn fejn Santo Agius, missier il-Markiza kien ta b'enfitewsi temporanja lil Francesco Agius ghal 99 sena mill-1853 art f'San Pawl il-Bahar u Dr. DeBono kien tal-parir li si tratta ta' l-istess art. Ghalhekk talab lil Dr. DeBono biex jaghtih parir legali bil-miktub, u hu accetta. Fl-24 ta' Lulju 2006 id-diretturi tas-socjeta` attrici ghaddewlu ***sanction letter*** mill-HSBC biex jaghmel appuntament mal-bank minhabba l-fatt li huma kienu lesti jiehdu l-parir ta' Dr. DeBono. Ghalhekk hu ghadda r-ricerki kollha flimkien mal-minuta tal-kuntratt relattiv lil Dr. Brian Said mill-ufficcju legali tal-HSBC Bank Malta p.l.c. fejn wara li spjegalu s-sitwazzjoni qallu li minhabba c-cirkostanza tar-ricerka huwa jkun lest li jaghmel il-kuntratt wara li jiehu l-***go ahead*** mill-***manager*** li hareg is-***Sanction Letter*** u kemm-il darba jigi anness mal-kuntratt l-parir legali tal-avukat Edward Debono u tah appuntament ghall-kuntratt relattiv ghall-5 ta' Settembru, 2006 fil-10.00 a.m. Hu nforma lill-partijiet b'dan u lil Dr. Farrugia pero` l-kuntratt baqa' ma sarx ghax skond id-direttur Spiridione Bartolo s-sinjura Salvina Bartolo ma reditx tersaq ghall-kuntratt. Wara li ghamel l-appuntament ghal kuntratt hu ma sema' xejn minghand il-komparenti Salvina Bartolo jew l-avukat taghha Dr. Paul Farrugia.

Xehed in-Nutar <u>John Debono</u> in kontro-ezami u qal li lin-Nutar Pullicino ghamillu lista x'kellu bzonn. Fil-konvenju tnizzel li c-***cheque*** thallas bhala kapparra, ghaliex fil-fatt ic-***cheque*** li kien thalla mieghu biex wara sitt gimghat jekk ikunu saru r-ricerki jirrilaxxjah favur is-Sinjura Bartolo. Spjega li mieghu thalla c- ***cheque*** tal-kapparra for ***safe keeping*** biex hu jghaddih lil Salvina Bartolo wara li tkun saret ir-ricerka u jkun irrizulta li t-titolu hu tajjeb.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Salvina Bartolo</u> fejn semmit li hi s-sid tal-fond "Sabar", Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar li thalla lilha b'legat minn Francoise Leopardi De Piro bis-sahha ta' testment datat 23 ta' Mejju 1997 redatt min-Nutar Eugene Montanaro, u li giet immessa fil-pussess ta' dana l-legat fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, li

kien l-ezekutur testamentarju ta' Francoise Leopardi De Piro. Fl-1 ta' Settembru 2005 hi kienet marret ghand in-Nutar John Debono fl-ufficju tieghu l-Mellieha sabiex tiffirma konvenju ghall-bejgh ta' din id-dar lis-socjeta' D and D Developments Limited. Hi kienet ikkonkludiet in-negozju ma' Spiridione sive Dione Bartolo, wiehed mid-diretturi tal-kumpanija. Dr. Paul Farrugia insista li tigi inkluza klawzola li jekk il-kompraturi jonqsu milli jersqu ghall-iffirmar ta' l-att finali ta' bejgh minghajr raguni valida fil-ligi d-depozitu li kellu jigi mhallas jintilef favuriha bhala danni pre-likwidati. In-Nutar oggezzjona ghal dan peress li qal li qatt ma jinkludi klawzola bhal dik fil-konvenji tieghu. L-Avukat, fuq struzzjonijiet taghha baqa' jinsisti li jekk il-kompraturi ma kienux ser jersqu sa dakinhar id--depozitu kellu jintilef, u jekk ma tigix inkluza dik il-klawzola l-konvenju ma kienx jigi ffirmat. In-Nutar ghalhekk qal li kien jaccetta biss jekk il-hlas kellu jsir bhala kapparra, u huma qablu peress li min-naha taghha ma kellha l-ebda problema sabiex tbiegh. Hi assolutament ma rieditx li jasal iz-zmien mifthiem sabiex jigi ffirmat il-kuntratt u l-parti l-ohra tibqa' ttawwal ta' xejn u dwar dan kienet tkellmet mal-avukat taghha qabel ma marru ghall--appuntament. Hi riedet tixtri appartament fil-Mellieha, u ghalhekk kien importanti ghaliha li fid-data mifthiema l-kompraturi jersqu ghall-akkwist tad-dar u jhallsuha. Is-socjeta` D & D Developments Limited halliet il-kapparra ta' Lm35,000 permezz ta' ***cheque*** man-Nutar John Debono, bl-intiza li dana jigi rilaxxjat favuriha jekk fi zmien 6 gimghat jirrizulta li t-titolu taghha kien tajjeb u ma kienx hemm dejn fuq id-dar. Kien ghalhekk ovvju li n-Nutar kellu jibda r-ricerki immedjatament. Semmiet id-diversi inkontri ta' Dr. Farrugia u n-Nutar Debono u li kienet baqghet skantata b'dan ghax kienet qed tistenna l-hlas. Sa dak iz-zmien qatt ma kellha dubju l-kuntratt hux ser jigi ffirmat. Semmiet li n-Nutar kien arroganti u ma riedx ihallasha. Kienet qalet lill-avukat biex ir-ricerki jgibhom ***fast track*** u hi personalment ghaddiet ir-ricerki lin-Nutar Debono. Meta beda ghaddej iz-zmien avzaw ukoll lill-parti l-ohra li jekk ma jigix iffirmat il-kuntratt ser jinsistu li jiehdu l-kapparra b'mod definittiv u l-konvenju skada minghajr ma gew moghtija appuntament biex isir it-trasferiment finali u li anzi rcevew ittra ufficjali fl-1 ta' Marzu 2006 biex

jersqu ghall-kuntratt bhal li kieku ma kienux ilhom xhur jigru wara s-socjeta` attrici biex isir il-bejgh. Wara li skada l-konvenju Dione Bartolo kien qieghed jinsisti li jsir il-kuntratt xorta ghax f'dak l-istadju ma kienx hemm problemi aktar. Saru jafu li fuq id-dar kienet giet sottomessa applikazzjoni mal-MEPA ghal zvilupp (7500/2005) minn Charlie Debono, li huwa d-direttur l-iehor tas-socjeta' rikorrenti u ma kienux resqu ghall-kuntratt sabiex ikollhom stampa cara ta' kif il-***Local Plan*** ghaz-zona fejn tinsab id-dan kienu ser jigu mibdula, u dana peress li hekk kienu jakkwistaw id-dritt li jibnu sulari godda.

Gie prezentat affidavit ta' Pierre Bartolo, it-tifel ta' Salvina Bartolo li semma matul it-terminu tal-konvenju tal-bejgh tal-fond "Sabar", Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar, hu kien tkellem diversi drabi ma' Dione Bartolo, direttur ta' D and D Developments Limited, sabiex ihallas lil ommu s-somma ta' Lm35,000 miftehma fuq il-konvenju. Huwa kien jghidlu li n-nutar kien ser jirrilaxxjaha hekk kif ikun ikkompleta r-ricerki. Huma kienu jafu li n-Nutar dam hafna sabiex beda r-ricerki u hu beda jinsisti mal-avukat ta' ommu sabiex jaghmilhom hu halli ma jkun hemm l-ebda skuza.

Gie prezentat l-affidavit ta' Dr. Paul Farrugia li fih issemma li hu kien gie inkarigat minn Salvina Bartolo biex jassistiha fuq konvenju li kellha tiffirma koncernanti l-bejgh tal-fond "Sabar", Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar. Tkellem mal-klijenta qabel l-appuntament u insista maghha li kundizzjoni li riedet tinkludi kienet li jekk il-kompraturi ma jersqux ghall-iffirmar tal-kuntratt sad-data mifthiema huma jitilfu d-depozitu u dana l-aktar peress li riedet taccerta ruhha li l-kuntratt jigi ffirmat fiz-zmien mifthiem. L-appuntament kien ghand in-Nutar John Debono, fl-ufficju tieghu fil-Mellieha. Waqt il-laqgha n-Nutar beda jinsisti li fil-konvenju tieghu ma kienx idahhal klawzoli bhal dik fuq imsemmija. Hu insista li kellha tigi inkluza, u ghalhekk in-Nutar qal li kien dispost li jaccetta biss jekk jigi stipulat li l-hlas kellu jsir bhala kapparra. Hu spejga lil Salvina Bartolo l-import tal- kapparra, u hi accettat. Fl-10 ta' Ottubru 2005 baghat ***fax*** lin-Nutar John

Debono fejn talbu jinfurmah jekk ir-ricerki fit-titolu kienux gew kompletati, u dana peress li huwa kien ovvjament inkarigat bir-ricerki. In-Nutar qallu li kellu problemi jigbor xi dokumenti minghand in-Nutar Pullicino, u ghalhekk fit-12 ta' Ottubru 2005 gharrfu li kien gabarhom hu personalment. Hu ghaddiehom lil Salvina Bartolo li marret bihom ghand in-Nutar John Debono. Dawna kienu l-unici dokumenti li gew mitluba minnu. Hu kien minghalih li kien ser jipprocedi bir-ricerki. Fil-fatt fil-fehma tieghu messu beda mill-ewwel, peress li kien jaf minghand min kien origina t-titolu tal-klijenta tieghu, cioe` Francoise Leopardi. Pero` fis-26 ta' Ottubru 2006 il-klijenta tieghu irceviet ittra minghand in-Nutar John Debono fejn talabha tinfurmah jekk kellux jipprocedi bir-ricerki. Hu baqa' skantat b'dan peress li l-klijenta tieghu kienet minghalhiha li r-ricerki kienu gew ordnati, tant li kienet qiegdha tistenna l-hlas tas-somma ta' Lm35,000. Hu kiteb lin-Nutar John Debono f'dan is-sens fil-31 ta' Ottubru 2006. Kien hemm diversi diskussjonijiet man-Nutar u insista li kien kiseb ic-certifikati rikjesti. Fil-fatt il-konvenju skada minghajr ma gew moghtija appuntament sabiex isehh it-trasferiment finali. Salvina Bartolo irceviet ittra ufficjali datata l-1 ta' Marzu 2006 sabiex tersaq ghall-kuntratt u sabiex taghti aktar informazzjoni lin-Nutar John Debono. Insista li lilu ma kienet giet mitluba l-ebda informazzjoni ohra min-Nutar John Debono, u dana minkejja l-korrispondenza kollha ta' bejniethom. Jaf li wara li skada l-konvenju Dione Bartolo xorta wahda ipprova jixtri minghand Salvina Bartolo, izda kull wieghdha spiccat fix-xejn. Apparti minn hekk il-klijenta ghamlitha cara hafna li ma kenitx aktar marbuta bil-konvenju.

Gie prezentat l-affidavit ta' Spiridione sive Dione Bartolo, wiehed mid-diretturi tas-socjeta` D and D Developments Limited fejn issemma li hu ha hsieb in-negozjati biex jixtru l-fond "Sabar" fi Triq San Guzepp kantuniera ma' Triq Tax-Xama' fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar minghand Anthony u Salvina Bartolo, u dan wara li l-venditrici stess kienet cemplitlu biex tbieghlu l-imsemmija dar. Ftiehmu u ltaqghu ghand in-Nutar Debono. Fuq dan il-konvenju l-vendituri Bartolo bdew jinsistu mieghu li jhallsu s-somma ta' Lm35,000 fuq il-konvenju liema somma kellha tintilef

jekk wara ma kienux jersqu fuq il-kuntratt b'kapricc. In-Nutar taghhom pero`, ma ghogbitux din ghax ma rahiex sewwa li huma kienu jitilfu dawk il-flus kollu jekk ma jersqux imma mbaghad jekk huma ma jersqux kien ikollhom joqghodu jidhlu l-Qorti biex igiegheluhom jersqu ghall-kuntratt. Fl-ahhar il-vendituri Bartolo fuq parir ta' l-avukat taghhom li kien presenti qablu li l-flus jithallsu bhala kapparra u li jinghata zmien biex il-vendituri flimkien man-Nutar jikkonfermaw it-titolu fuq il-proprjeta` u dana peress li l-proprjeta` kienet giet ghandhom ghax kienu hadu hsieb u jduru b'dik li kienet tghix fid-dar. Ghalhekk qablu li c-cekk jinhareg f'isem Salvina Bartolo izda jinzamm ghand in-Nutar John Debono, biex wara li dan jikkonferma t-titolu taghhom b'mod sodisfacenti ghalih jghaddi l-istess cekk lilhom. Gara li hu beda jmur ghand in-Nutar biex jistaqsieh fiex kien wasal fil-process ta' ricerki izda dan semmielu ripetutament il-problemi li kien qed jiltaqa' maghhom kif ukoll l-inkontri li saru biex tigi zblukkata s-sitwazzjoni. Meta kien wasal biex jiskadi l-konvenju baghatu ittra ufficjali lill-intimati. F'dan l-istadju siebhu kien qallu biex ikellmu lill-avukat tieghu Dr. Edward DeBono. Zmien minnhom Dr. Debono nfurmahom li kien tkellem ma' Dr. Mark Attard Montalto peress li omm dan kienet toqghod xi zewgt idjar aktar 'l fuq u sar jaf li hemmhekk ma kienx hemm cnus imposti fuq id-djar. Kien hemm diversi abbokkamenti izda finalment il-kuntratt ma sarx ghalkemm huma ippruvaw min kollox li jipprocedu.

Xehed <u>Dr. Edward DeBono</u> u qal li jiftakar li marru l-ufficcju tieghu xi darba, l-atturi u cioe` s-Sur Charles Debono u Dione Bartolo, u qalulu li huma qeghdin fuq konvenju biex jixtru xi proprjeta` San Pawl il-Bahar, f' Ta' l-Ghazzenin, liema proprjeta` kienet tappartjeni lil xi sinjura b'kunjomha Franciz, ma jiftakarx ezatti l-kunjom pero`, kunjomha Franciz li tigi mill-familja De Piro, jigifieri xebba din is-sinjura kienet De Piro. Qalulu li skond in-Nutar John Debono li kien in-Nutar li kien ser jaghmel il-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi kien hemm xi problemi fuq it-titolu. Hu kellem lin-Nutar, baghtlu r-ricerki u mir-ricerki irrizulta li mid-denunzja ta' l-antenata ta' din is-Sinjura li kienet mizzewga Franciz xebba De Piro, kien jidher li hemm problema fuq it-titolu, ghaliex il-kuntratt li ghamlu

referenza ghalih kien kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, li kien jiskadi, pero` ma kienx perpetwu u l-obbligazzjoni tat-trasferiment ta' din l-art in kwistjoni kienet fuq koncessjoni enfitewtika perpetwa. Hu ma kienx kuntent bid-denunzja li giet prodotta sia minn naha taghhom u li tah in-Nutar Debono qalilhom dan suppost iridu jsiru aktar ricerki akkurati. Hu kien konvint li kien hemm xi zball xi mkien ghax ma setax ikun li jkun hemm dawn it-trasferimenti ta' cens temporanju, partikolarment minhabba l-fatt li ftit aktar 'l boghod minn din l-art kien hemm l-iskola ta' San Pawl il-Bahar u hu konvint li la l-Gvern akkwista din il-proprjeta` b'mod, assuma b'mod perpetwu, imorru jfittxu lateralment u cioe` ssir ir-ricerka fuq l-akkwist li kien ghamel il-Gvern tat-titolu ta' l-art ta' l-iskola u minn hemm jirrizultalhom x'gara. Ghamel ricerki u anke kellem lil Dr. Paul Farrugia li kien qallu li t-titolu hu tajjeb u min-naha tieghu Dr. DeBono insista li biex isir it-trasferiment hu necessarju titolu car u tajjeb. Izda biex waslu ghal xi konkluzjonijiet kien hemm bzonn ta' zmien. Ghall-ewwel il-koncessjoni enfitewtika kienet temporanja izda f'xi zmien kienet giet akkwistata l-perpetwita` taghha. Sadanittant kienu ghaddew xi tlieta, erba' xhur biex waslu ghal dawn ir-ricerki minhabba li l-intimati ma ipproducewx it-titolu ghall-akkwist tal-proprjeta` in kwistjoni. Hu kien dahal fil-kwistjoni meta n-Nutar kien lesta mir-ricerki izda l-problema fuq it-titolu kienet ghadha hemm.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Illi din il-kawza tirrigwarda talba mis-socjeta` rikorrenti sabiex l-intimati jaghtu prova tajba tat-titolu taghhom fir-rigward tal-fond "Sabar", fi Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar, u salv li jirrizulta li l-intimati ghandhom titolu tajjeb jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Min-naha l-ohra, gie eccepit mill-intimati li stante li s-somma ta' hamsa u tletin elf Liri Maltin (LM35,000) thallset mir-rikorrenti espressament bhala kapparra, u l-kuntratt finali ma giex iffirmat, il-konvenju skada u ma kellux iktar validita` legali, u ghalhekk, is-socjeta` rikorrenti ma kellha l-ebda dritt tirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-artikolu 1357(2) tal-Kap 16. Di piu`, gie eccepit li stante li s-somma ta' hamsa u tletin elf Liri Maltin

(LM35,000) giet imhallsa bhala kapparra, l-uniku rimedju tas-socjeta` rikorrenti kien dak stipulat fl-artikolu 1359 tal-Kap 16.

Jibda biex jinghad li l-artikolu 1357(2) tal-Kap 16 jiddisponi:
“L-effett ta’ din il-weghda jispicca meta jaghlaq iz-zmien miftiehem bejn il-partijiet ghal hekk, jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bhal dak, meta jghaddu tlett xhur minn dak inhar li l-bejgh ikun jista’ jsir, kemm il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wieghed, b’att gudizzjarju pprezentat qabel ma jghaddi z-zmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jaghmel il-bejgh, u kemm il darba, fil-kaz li dak li wieghed jonqos li jaghmel hekk, it-talba b’rikors guramantat sabiex titwettaq il-weghda ma tigix ipprezentata fi zmien tletin jum minn meta jaghlaq l-imsemmi zmien.”

U l-artikolu 1359 tal-Kap 16 ighid hekk:
“Jekk b’weghda ta’ bejgh tkun giet moghtija kapparra, kull wahda mill-partijiet tista’ terga’ lura mill-kuntratt: il-parti li tkun tat il-kapparra billi titlef din il-kapparra, u l-parti li tkun ircevietha, billi trodd darbtejn daqsha, kemm il darba ma jkunx hemm uzu xort’ ohra dwar dak il-kuntratt partikolari li ghalih tkun giet moghtija l-kapparra.”

Issa, fil-kaz in ezami, s-socjeta` rikorrenti sostniet li stante li l-konvenju jirrikjedi specifikament li t-titolu tal-fond kellu jirrizulta tajjeb, izda l-intimati m’ghaddewx ir-ragwalji kollha lin-Nutar Debono, biex jaghmel il-verifiki, ghalhekk fit-2 ta’ Marzu 2006, il-konvenju skada.  Jirrizulta li s-socjeta` rikorrenti ipprezentat ittra ufficjali fl-1 ta’ Marzu 2006 (a fol 10), u wara ipprocediet bil-kawza odjerna. Filwaqt, li l-intimati sostnew, fin-nota ta’ sottomissjonijiet taghhom li l-azzjoni attrici hija difettuza stante li din ma setghetx titlob l-enforzar tal-konvenju. Fl-istess nota taghhom, l-intimati dahlu fl-effetti legali tal-kapparra fejn iccitaw diversi kawzi fil-gurisprudenza nostrana li janalizzaw l-effetti legali ta’ kapparra. Hawnhekk, ta’ min isemmi, li fil-konvenju in kwistjoni, il-klawsola 1 fl-istess konvenju tghid hekk:

“Bil-prezz globali miftiehem bejn il-partijiet ta’ tlett mija u hamsin elf Lira Maltin (L350,000) li kwantu ghal hamsa u tletin elf Lira Maltin (LM35,000) iridu jithallsu fi zmien sitt gimghat mil-lum bhala kapparra u l-bilanc pagabbli mal-att finali.” (a fol 7).

F’dan il-kuntest, ta’ min isemmi li fil-kaz **Paolina Portelli vs Grazia Scicluna** deciza fil-21 ta’ April 1959 mill-Prim’ Awla Qorti Civili, inghad li:
“Il-kapparra hi konfermatorja meta l-iskop taghha jkun li tassikura l-ezekuzzjoni tal-obligazzjoni; hi penitenzjali meta dak l-iskop hu li toffri mezz ta’ skamp jew helsien mill-obligazzjoni.”
“Il-ligi taghna tikkontempla l-kapparra fil-kaz biss ta’ promessa ta bejgh, fejn lill-kapparra, skond dawn il-principji, jinghata l-effett penitenzjali.”

Kif ukoll, fil-kawza **Lawrence James u Josephine Cappello vs John Muscat et** deciza mill-Qorti tal-Appell, fis-7 ta’ Ottubru 1997, inharget id-distinzjoni bejn “kapparra”, bhalla kapparra *penitentialis*, jew kapparra li tkun pagament bhala parti mill-prezz fuq il-kuntratt. Issa, fil-konvenju in ezami, il-konvenju li gie redatt min-Nutar, u kwindi la ntuzat il-kelma “kapparra”, din ghandha tinftiehem fis-sinifikat guridiku taghha, u dan ghandu jikkorrispondi ghal dak li intendew il-partijiet. Ghalhekk, meta l-kliem ta’ konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt hu car, ma hemmx lok ghal interpretazzjoni – ara artikolu 1002 tal-Kap 16. L-artikolu 1359 tal-Kap 16 jittratta dwar weghda ta’ bejgh li tkun giet moghtija bil-kapparra u l-effetti legali ta’ dan ghall-partijiet. Ghalhekk, il-kelma kapparra ghandha tinghata s-sinifikat li taghtiha l-ligi, u dan billi minn ezami tal-kliem uzat fil-konvenju, ma jirrizultax li l-partijiet uzaw il-kelma f’xi sinifikat differenti minn dak previst mil-ligi.

Fil-kaz taht ezami, ir-rikorrenti fl-ittra ufficjali li baghtu lill-konvenuti sostnew “jinterpellak ghalhekk sabiex minghajr ebda dewmien tghaddi lin-nutar dawk ir-ragwalji dwar it-titolu tieghek biex huwa jista’ jissodisfa ruhu li inti ghandek titolu tajjeb skond il-ligi biex il-kuntratt ikun jista’ jsir.” Dawn il-kliem, fil-fehma tal-Qorti juru li s-socjeta`

rikorrenti riedet taddivjeni ghall-kuntratt ta' bejgh tal-fond ***de quo*** a tenur tal-konvenju datat 2 ta' Settembru 2005. Ghalhekk, is-socjeta` rikorrenti sostniet li riedu jaddivjenu ghall-kuntratt purche` jippossjedu t-titolu skond ma gie stipulat fil-konvenju u sostnew li l-intimati ma kinux ippreparati jaddivjenu ghall-kuntratt, u ma kinux lesti jaghmlu tajjeb ghal lakuna fit-titolu. Irrizulta li Dr. Edward Debono ikkonferma fix-xhieda tieghu, li kien hemm problemi fuq it-titolu, u semma li l-kuntratt kien ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, mhux perpetwa. Sostna wkoll li hu kien attenda laqgha ma' l-avukat tal-kontro-parti meta n-Nutar kien lesta r-ricerki, u kien hemm din il-problema tat-titolu, u dan kien fi zmien l-gheluq tal-konvenju (a fol 87 sa 89).

Min-naha l-ohra, l-intimati esebew sensiela ta' korrispondenza fejn in-Nutar John Debono kien talab ghal iktar dokumenti sabiex ikompli bir-ricerki tieghu. Imbaghad, sussegwentement, irrizulta li Dr. Paul Farrugia kiteb diversi ittri lin-Nutar Debono fejn allega li l-post kellu titolu validu, u talab li n-Nutar jghaddi l-ammont li kien thallas bhala kapparra lill-konvenuti (minn fol 25 sa 45).

Ta' importanza kbira hija l-evidenza tan-Nutar John Debono li ikkonferma li kien staqsa ghac-certifikat tal-mewt tar-ragel tal-intimata Salvina Bartolo (a fol 82). Ikkonferma wkoll li Dr. Farrugia, in segwitu kien ghaddielu xi ricerki li pero` kienu inkompleti (a fol 83). Relevanti wkoll ghall-kaz, semma li meta beda jaghmel ir-ricerki tas-successjoni, peress li dan il-fond kien gej minn wirt, sab li hemm zewg proprjetajiet, wiehed b'cens perpetwu, u l-iehor b'cens temporanju, u allura beza' li jekk ic-cens kien ghalaq, fl-1953, ma kienx hemm titolu validu, stante li l-kuntratt ta' akkwist sar fl-1959 (fol 83 sa 84).

In vista ta' dawn il-provi, din il-Qorti ser tghaddi biex tezamina dan il-kuncett legali kif gie ribadit fil-gurisprudenza nostrana. Fis-sentenza **Brownrigg vs Camilleri,** Appell Civili tat-22 ta' Frar 1990, gie deciz li jekk parti f'konvenju ma taghmilx il-proceduri indikat fl-Artikolu 1357 tal-Kap 16, il-konvenju jispicca u ma tistax tinsisti fuq l-ezekuzzjoni tieghu kif lanqas ma' tista'

taghmel talba ghall-konsegwenti danni f'kaz li kuntratt ma jkunx jista' jsir.

Ukoll, fil-kaz **L. Abela vs T. Spiteri,** Appell Civili tat-30 ta' Ottubru 1989, inghad li jekk il-formalitajiet rikjesti f'dan l-artikolu ma jigux osservati, il-konvenju jitlef l-effikacja tieghu u dakinhar li jiskadi l-partijiet jerghhu lura ghall-pozizzjoni li kien qabel sar il-konvenju:
"F'kaz fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dak il-konvenju fit-termini tal-validita` tieghu u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproki stipulati fil-konvenju, jfisser li l-partijiet jirritornaw ghall-istatus quo ante. Ghalhekk, il-kompratur jista' jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."

Fil-kawza **Joseph Cauchi vs Anthony Vassallo,** deciza minn din il-Qorit fil-11 ta' Dicembru 2003 gie rilevat li:
"F'kull kaz, il-ligi fl-artikolu 1357(2) tal-Kodici Civili, trid li biex il-konvenju jibqa' fis-sehh, dan l-att gudizzjarju irid jigi segwit b'kawza b'talba "sabiex titwettaq il-weghda"….."
"Fejn konvenju jiskadi minghajr hadd mill-kontendenti ma jimplimenta dan il-konvenju fit-terminu tal-valitia` tieghu, u lanqas ma jiehu mizuri gudizzjarji li trid il-ligi biex jinfurzaw id-drittijiet u obbligi reciproci stipulati fil-konvenju, ifisser li l-partijiet jirritornaw ghall-i*status quo ante*. Ghalhekk, il-kompratur jista` jitlob lura minghand il-venditur id-depozitu li jkun hallas fuq il-konvenju."

Fil-kaz odjern, is-socjeta` rikorrenti baghtet l-ittra ufficjali lill-intimati skond it-terminu stabbilit fil-ligi, il-konvenju skada fit-2 ta' Marzu 2006, u l-ittra ufficjali giet ipprezentata fl-1 ta' Marzu 2006. Dan ifisser li fl-ewwel lok, is-socjeta` rikorrenti zammet fis-sehh l-istess konvenju, u fit-tieni lok, hija ipprocediet bil-kaz odjern, biex eventwalment jekk l-intimati jiggarantixxu titolu validu, ikunu jistghu jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh.

Hekk kif inghad fil-kaz **Gloria Pont vs J.L.J. Construction Co. Ltd.** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2008:

"Kwindi, biex is-socjeta` konvenuta tinvoka l-konvenju bhala titolu ghaz-zamma tad-depozitu, kellha tipprezenta l-azzjoni fejn titlob it-twettiq tal-weghda, u sta ghall-parti l-ohra tipprova jew tehles mill-obbligazzjoni billi turi kawza gusta, jew taccetta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt jew li titlef id-depozitu".

Fid-dawl ta' dan enuncjat hawn fuq, l-eccezzjonijiet ta' l-intimati ma jistghux jintlaqghu. Isegwi, li wiehed irid jara ghal liema raguni l-bejgh ma sarx. Is-socjeta` rikorrenti sostniet li dan ma sarx minhabba li l-intimati ma ressqux ir-ricerki kollha necessarji lin-Nutar John Debono, biex jiffinalizza r-ricerki tieghu, u jkun hemm titolu validu garantit. L-intimati sostnew li dan ma kienx minnu, u li kien nuqqas tas-socjeta` rikorrenti li naqset li tersaq ghall-kuntratt tal-bejgh.

E. KONKLUZJONIJIET:

Li dwar l-ewwel eccezzjoni l-assunzjoni ta' l-atti saret.

Dwar it-tieni eccezzjoni, ghall-motivi fuq imsemmija, il-Qorti ssib li minhabba li l-intimati ma ghaddewx lis-socjeta` rikorrenti l-provi kollha sufficjenti dwar it-titolu u ghalhekk ghall-pubblikazzjoni ta' l-att finali, ma tistax tigi sollevata b'success it-tieni eccezzjoni. Infatti hu logiku li min ibiegh ghandu l-obbligu li jbiegh permezz ta' titolu tajjeb u li ghandu jaghmel il-provi dwar dan halli l-kumpratur ikun jista' jserrah mohhu li l-bejgh huwa wiehed kif suppost. Il-fatt li l-intimata ripetutament ikkonkludiet hi u l-konsulent legali taghha li f'idejn in-nutar kien hemm dokumenti bizzejjed biex isir it-trasferiment, ma jwassalx ghall-fatt li kien prudenti li minghajr id-dokumenti necessarji jsir l-att ta' trasferiment. Kien jinkombi fuq l-intimati, vendituri, li jippruvaw ghas-sodisfazzjoni tar-rikorrenti kumpraturi, li kollox qieghed isir sewwa u dan fi zmien ragjonevoli u mhux spicca biex in-nutar u konsulenti legali ta' l-istess rikorrenti jfittxu ma' Malta kollha biex johrog ippruvat it-titolu tal-vendituri li kellhom l-obbligu li jipprovduh huma. Kienet tkun wisq li mbaghad l-intimati jippretendu li jzommu l-flus tal-kapparra ghalihom. Infatti l-istess konvenju kien isemmi li c-***cheque*** ghandu jigi rilaxxat lill-vendituri jekk fi zmien sitt gimghat jirrizulta

mir-ricerki li t-titolu huwa tajjeb u ma hemmx dejn fuqha. Dan ma sarx u ghalhekk ma kienx hemm lok aktar ghall-applikazzjoni tad-dekadenza tal-kapparra. Meta wiehed ihares lejn l-ittra ufficjali mibghuta lill-intimati fl-1 ta' Marzu 2006 jidher car li l-intimati gew interpellati mhux biss biex jghaddu r-ragwalji kollha dwar it-titolu izda wkoll biex jersqu ghall-kuntratt definittiv. Fil-kaz in ezami ma kenitx kapparra semplici izda b'kundizzjoni maghha, u ghalhekk tichad ukoll din it-tieni eccezzjoni.

Dwar it-tielet eccezzjoni, kif ghadu kif inghad, din ma kenitx kapparra semplici izda kellha kundizzjoni maghha, liema kundizzjoni ma avveratx, u ghalhekk tichad l-istess eccezzjoni.

Fir-raba' eccezzjoni, l-intimati qed jeccepixxu li r-rikorrenti ma kellhomx l-intenzjoni jipprocedu ghall-bejgh, izda dana ma jirrizultax mill-fatti ghax addirittura tinstab l-interpellazzjoni biex il-parti l-ohra tersaq ghall-att finali, u ghalhekk tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Il-hames eccezzjoni li l-interpellazzjoni ma kenitx biex jigi iffirmat l-att b'mod semplici izda biex il-parti l-ohra tipprova t-titolu ma tistax tigi milqugha ghax kienet propju din il-kwistjoni fundamentali ghaliex ir-rikorrenti ippretendew li ma jistax jigi konkjuz il-kuntratt dak iz-zmien minghajr prova ta' titolu ma setax jigi pubblikat l-att. Kien ghalhekk li l-interpellazzjoni saret b'dak il-mod. Ghalhekk tichad ukoll din l-eccezzjoni.

L-ewwel talba tas-socjeta` rikorrenti hija ghall-kundanna ta' l-intimati biex jaghtu prova tajba tat-titolu taghhom ghall-proprjeta` mertu tal-konvenju fuq citat u cioe` l-fond id-dar bla numru u li jgib l-isem "Sabar", Triq San Guzepp, San Pawl il-Bahar, b'zewg garaxxijiet sottoposti bla numru u fuq l-istess triq, l-arja taghha, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha; konfinanti l-blokka kollha mill-punent mat-Triq ta' Xama, mit-tramuntana ma' Triq San Guzepp u mil-Lvant ma' Triq Gid tal-Partijiet ta' Santu Wistin. Ghalkemm jirrizulta li kellhom ragun jaghmlu din it-talba r-rikorrenti, fl-istess hin mix-xhieda ta' Dr. Debono jidher li llum il-gurnata din it-talba hija ezawrita ghax infatti

dan kien il-parir li hu ta wara li kien ghadda certu zmien jaghmel id-diversi ricerki, u ghalhekk ghalkemm ir-rikorrenti kellhom id-dritt jaghmlu din it-talba u huma gustifikati minnha, jirrizulta li f'dan l-istadju ma hemmx bzonn li l-Qorti tapplika tali kundanna.

Izda l-Qorti giet mitluba wkoll biex tikkundanna lill-intimati jersqu ghall-kuntratt ta' vendita a tenur tal-precitat konvenju, u ghal dan il-fini tistabbilixxi t-terminu ta' xaharejn. Il-Qorti tinnomina lin-Nutar Dr. John Debono ghall-fini tal-pubblikazzjoni u lil Dr. Vincent Galea bhala kuratur ghall-eventwali kontumaci.

Spejjez terz ghar-rikorrenti u zewg terzi ghall-intimati, u dan minhabba dak li ntqal dwar l-ewwel talba.

< Sentenza Finali >

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