MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-28 ta' April, 2009

Citazzjoni Numru. 962/1988/1

A.I.C. Joseph Grech.

vs.

Joseph Vella u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 1992 il-gudizzju gie trasfuz fil-persuna ta' Mary mart Charles Borg, Joseph Spiteri, Charles Spiteri, Joannes Spiteri, Maris mart Joseph Greengrass, Stella Vella, Giovanna *sive* Jane Vella, Mary mart Francis Mizzi, Maria Vella, Joseph Vella, Giovanna mart Joseph Mifsud, Charles Vella f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Tessie mart David Natale u Nazzarena mart Emanuel Borg u Vincent Vella biex ikomplu l-kawza minflok il-konvenut Joseph Vella li miet fil-mori tal-istess kawza; u b'digriet tat-23 ta' Frar, 1994 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Rita Vella sabiex tkompli l-kawza minflok il-konvenut Vincent Vella li miet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tat-8 ta' Frar 2001 *stante* l-mewt ta' Charles Spiteri, Mary Mizzi u Stella Vella il-gudizzju gie trasfuz f'isem Maria Dolores armla ta' Charles

Spiteri, Ramona mart Charles Farrugia u Suzanne mart Eugenio Buttigieg, u Doris mart Anthony Catania, Alfred Mizzi u Joseph Mizzi u l-konvenuti l-ohra bhala eredi tal-istess rispettivament; u b'digriet tal-24 ta' Gunju 2003 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mary mart Carmel *sive* Charles Borg *stante* l-mewt ta' Giovanna Vella; u d'digriet tal-11 ta' Lulju 2006 Dr. Richard Sladden u l-P. L. Louise Tufigno gew appuntati bhala kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eredita' gjacenti tal-konvenut Alfred Mizzi li miet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tal-1 ta' Marzu 2007 giet ordnata l-estromissjoni tal-kuraturi deputati peress li l-atti gew assunti u trasfuzi f'isem Joan Antida Mizzi mart il-mejjet Alfred Mizzi, Rose Anne Awad mart Hamza Awad, Adrian Mizzi, Jacqueline Schembri mart Mark Schembri, ilkoll ulied il-mejjet Alfred Mizzi li miet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tad-9 ta' Marzu 2007 l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Vella, Charles Vella, Marie Vella, Giovanna mart Joseph Mifsud, Tessie mart David Natale u Nazzarena mart Emmanuel Borg *stante* l-mewt ta' Rita Vella fil-mori tal-kawza.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat l-att tac-citazzjoni attrici datata 21 ta' Ottubru 1998 a fol. 1 tal-process fejn gie premess:-

Illi l-kontendenti dahlu f'konvenju fis-16 ta' Frar 1988 li bih il-konvenut ta' *'option'* lill-attur li f'kaz li dan ma jkollux access ghal gnien Bisazza Lane, Sliema minn Zimmermann Barbara Street jew minn irjieh ohra, issir permuta fis-sens li l-konvenut jitrasferixxi lill-attur il-hanut li jigi fl-ewwel sular b'faccata fuq Bisazza Street, Sliema, mikri lil terzi, b'entratura minn Bisazza Lane, bl-indirizz ta' 1, Maple Leaf, Bisazza Lane, Sliema, u inkontrakkambju l-attur jitrasferixxi lill-konvenut hanut jew proprjeta' ohra tal-valur ta' mhux inqas minn Lm10,000 u li tkun tirrendi

Lm1,500 fis-sena u li tkun ta' cirka l-istess daqs tal-imsemmi hanut (Dok. A, Klawzola 8);

Illi dan il-konvenju gie sussegwentement prorogat sal-21 ta' Settembru 1988;

Illi l-attur m'ghandux access ghall-imsemmi gnien (li hu xtara minghand il-konvenut fl-1 ta' Lulju, 1988 atti Nutar Dr. Clyde La Rosa);

Illi l-attur irid jesercita l-imsemmija 'option' u interpella inutilment lill-konvenut biex jaddivjeni ghall-kuntratt relattiv;

Illi l-attur ghandu diversi fondi li jistghu jigu permutati mill-konvenut u qieghed formalment joffrilu l-garage 2, Sterling Court, Marfa Road, Ghadira, Mellieha;

Illi ghalhekk l-attur talab li l-konvenut jghid ghaliex ghar-ragunijiet imsemmija m'ghandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannah jesegwixxi l-imsemmi konvenju u per konsegwenza jaddivjeni ghall-pubblikazzjoni tal-att ta' permuta li bih il-konvenut jitrasferixxi lill-attur il-hanut 1, Maple Leaf, Bisazza Lane, Sliema, u l-attur jitrasferixxi lill-konvenut bl-istess titolu ta' permuta, l-fond 2, Sterling Court, Marfa Road, Ghadira, Mellieha, u f'kaz li jigi deciz li dan il-fond ma jlahhaqx il-valur u/jew ma jaghtix il-kumpens stipulat, l-istess attur jitrasferixxi lill-konvenut minfloku fond iehor adattat u konformi mal-ftehim li jigi accettat miz-zewg partijiet jew ordnat minn din il-Qorti;

2. Tinnomina Nutar biex jircievi l-att opportun fil-gurnata, lok u hin li jigu stabiliti u bil-lingwa maltija jew ingliza, kif jigi ordnat;

3. Tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw fuq l-att l-eventwali kontumaci;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-21 ta' Settembru 1988, kontra l-konvenut, li hu ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni anness mac-citazzjoni attrici.

Rat il-lista ta’ xhieda u d-dokumenti esebiti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smiegh minn din il-Qorti diversament preseduta mill-Onorevoli Mhallef Victor Caruana Colombu ghas-seduta tad-9 ta’ Dicembru 1998.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem l-istess Qorti fejn il-kawza giet differita ghan-notifika tal-konvenut.

Rat il-verbal tas-seduti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Frank Camilleri.

Rat ir-rikors ghall-legitamazzjoni tal-atti datat 3 ta’ Marzu 1992 u ir-rikors datat 2 ta’ Novembru 1992 u d-digriet datat 5 ta’ Novembru 1992 (fol. 29).

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 17 ta’ Gunju 1993 a fol. 46 tal-process li biha eccepew:-

1. Illi fl-ewwel lok il-gudizzju mhux integru ghax il-konvenut Vincent Vella miet u oltre konvenuti gja citati trid tkun fil-kawza ukoll ommu Rita Vella, werrieta tieghu.

2. Illi preliminarjament l-azzjoni attrici hija preskritta, ghat-tenur tal-**artikolu 1357 (2) tal-Kodici Civili u 2130 u 2131 tal-istess Kodici.**

3. Illi subordinatament u fil-mertu, l-azzjoni attrici hija insostjenibbli ghax il-konvenju ma kienx baqa’ vinkolanti wara li sar l-att tat-trasferiment tal-gnien imsemmi fic-citazzjoni, bla ma hemm saret rizerva favur l-attur ghad-dritt tal-ozzjoni minnu issa vantat f’dic-citazzjoni. Mhux valida promessa ta’ permuta ma proprjeta’ mhux determinata u identifikata bil-preciz.

4. Subordinatament f’kull kaz l-eccipjenti qatt ma saritilhom offerta ta’proprjeta’ ohra li maghha tista’ ssir il-permuta li issa qed jitlob l-attur, u ghalhekk hu ma setghax jagixxi gudizzjarjament kontra l-eccipjenti qabel ma

ghamel offerta simili. Ghalhekk ikun x'ikun l-ezitu tal-kawza l-eccipjenti qatt m'ghandhom ibaghtu l-ispejjez.

5. F'kull kaz garage il-Mellieha li qed jigi offrut zgur li ma jirrendix elf u hames mitt lira Maltija (Lm1,500) fis-sena, kif stipulat fil-konvenju u ghalhekk il-post offrut ghall-permuta mhux adegwat.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijet u l-listi tax-xhieda;

Rat in-nota attrici li biha giet esebita kopja tal-ittra ufficjali datata 21 ta' Settembru 1988 bhala Dok. "B" – fol. 51.

Rat is-sentenza moghtija fit-18 ta' Novembru 1994 minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Frank G. Camilleri li biha giet michuda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni, bl-ispejjez (fol. 54).

Rat in-nota tal-konvenuti datata 12 ta' Mejju 1997 fejn gie esebit l-affidavit ta' Mary Borg, Joseph Mizzi u Charles Vella datat 5 ta' Marzu 1997 a fol. 75.
Rat in-noti attrici datati 8 ta' Gunju u 26 ta' Novembru 1998 fejn l-attur pprezenta l-affidavits tieghu datati 4 ta' Gunju 1998 (fol. 100) u 23 ta' Novembru 1998 (fol. 106) rispettivament.

Rat in-nota tal-konvenuti datata 25 ta' Jannar 1999 fejn gie esebit l-affidavit ta' Mary Borg u Joseph Mizzi datat 25 ta' Jannar 1999 (fol. 112) u r-ritratt esebit bhala Dok. "XXX1".

Rat in-nota tal-konvenut datata 29 ta' April 1999 fejn biha esebixxa l-kuntratt datat 1 ta' Lulju 1988 a fol. 119 tal-process.

Rat in-nota attrici datata 15 ta' Marzu 1999 fejn gie esebit affidavit tal-attur (Dok. "A"), skrittura privata datata 1 ta' Frar 1988 (Dok. "B") u ritratt tal-post in kwistjoni (Dok. "C") kollox a fol. 123 *et sequitur* tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti quddiem din il-Qorti kif presjeduta mis-6 ta’ Ottubru 2000 sas-seduta tal-20 ta’ Marzu 2002 nkluz dak tat-28 ta’ Novembru 2001 fejn gie verbalizzat minn Dr. David Grech ghall-attur li proprjeta’ li tista’ tigi kkunsidrata fil-permuta kienet dik fi 3, Doreen Flats, Mimosa Street, Gwardamagia (fol. 152).

Rat il-verbali tas-seduti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieri mill-14 ta’ Frar 2003 sat-2 ta’ Dicembru 2005.

Rat ix-xhieda ta’ Mary Borg datata 28 ta’ Marzu 2003 (fol. 160) u 23 ta’ Mejju 2003 (fol. 168).

Rat is-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta mill-Onorevoli Mhallef Noel Cuschieti datata 30 ta’ Novembru 2004 li biha giet michuda t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti bl-ispejjez (fol. 189).

Rat il-verbali tas-seduti quddiem din il-Qorti mill-11 ta’ Jannar 2006 sal-15 ta’ Jannar 2009, fejn fl-ahhar seduta dehru d-difensuri tal-partijiet u gie verbalizzat li Qorti tinnota skond l-ahhar perizja l-proprjeta’ offerta ma kellhiex l-kundizzjonjonijiet mehtiega sabiex dan il-konvenju jigi esegwiet. Dr. David Grech ghall-attur irrileva li *“fi kwalunkwe kaz dik l-istess proprjeta’ m’ghadhiex illum disponibbli u llum mhux f’posizzjoni li joffri proprjeta’ ohra”.* Id-difensuri trattaw il-kaz u dan gie differit ghas-sentenza ghat-30 ta’ April 2009.

Rat in-nota attrici datata 9 ta’ Frar 2006 (fol. 203) li biha b’affidavit attrici anness l-attur indika bhala proprjeta’ immobbli sabiex tinghazel wahda minnhom mill-konvenuti ghall skop ta’ permute hija dik konsistenti minn *“garages go kumpless ta’ garages maghruf bhala Rampol Buildings, John Borg Street, B’kara”.*

Rat in-nota attrici datata 13 ta’ April 2007 (fol. 231) li biha indika 4 garages numri 16,19, 20 u 21 fil-kumpless bl-isem Rampol Buildings f’John Borg Street, B’kara jew ohrajn ekwivalenti fl-istess kumpless ghall valur attwali ta’

Lm16,000 u ta’ valur lokatizzju ta’ Lm1,000 fis-sena u dan ghall-iskop ta’ permute (fol. 231).

Rat in-nota tal-konvenuti datata 14 ta’ Mejju 2007 fejn ma accettawx l-istess fondi peress li sostnew li ma humiex konformi mal-fond li kellhu jigu offrut ghall permuta mertu tal-azzjoni odjerna u dan peress li lanqas ghandhom il-valur lokatizzju ta’ Lm1,500 fis-sena; li tali proprjeta’ la hija hanut jew lanqas proprjeta’ ohra indikata u ntiza fl-istess konvenju; li l-valur mhux dak indikat mill-attur ta’ Lm16,000, izda ta’ Lm14,500 u l-valur lokatizzju huwa dak ta’ Lm580.

Rat in-nota konguntiva tal-partijiet datata 26 ta’ Lulju 2007 fejn talbu li jigi nominat il-Perit Tekniku Albert Borg Costanzi sabiex jezamina l-fondi ndikati fin-nota tat-13 ta’ April 2007 u jirrelata dwar il-valur taghhom u l-valur lokattizju taghhom, liema talba giet milqugha b’digriet datat 30 ta’ Ottubru 2007.

Rat ir-rapport tal- Perit Tekniku Albert Borg Costanzi datat 14 ta’ Jannar 2008 fejn stima l-garaxxxijiet numru 20 u 21 fis-somma ta’ Lm3,800 kull wiehed, dak numru 19 fl-ammont ta’ Lm4,200 u dak numru 16 fl-ammont ta’ Lm3,500 b’kollox Lm15,300 u l-valur lokatizzju ta’ l-ewwel tnejn ta’ Lm160 kull wiehed, dak numru 19 b’valur ta’ kera annwali ta’ Lm180, u dak numru 16 ghall valur lokatizzju annwali ta’ Lm140, b’kollox allura valur ta’ kera ta’ Lm640 fis-sena.

Rat ir-rikors datat 17 ta’ Marzu 2009 u d-digriet tal-Qorti datat 18 ta’ Marzu 2009.

Rat li l-istess kawza giet rikjamata ghat-28 ta’ April 2009.

Rat ix-xhieda kollha moghtija.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET.

Illi fis-16 ta’ Frar 1988 il-partijiet kienu dahlu f’ konvenju, li kien gie prorogat sal-21 ta’ Settembru 1988 (fol.5), redatt minn Nutar Dr. Clyde La Rosa, li permezz tieghu l-konvenut kien obbliga ruhu li jbiegh u jittrasferixxi lill-attur, il-gnien bil-kmamar kif indikat fl-istess skrittura, b’entratura minn Bisazza Lane Sliema, versu l-prezz ta’ Lm40,000.

Illi gie ukoll miftiehem fl-istess att li l-attur jinghata opzjoni fis-sens li, fil-kaz li l-attur kompratur ma jkollux access ghal dan il-gnien minn Zimmermann Barbaro Street jew minn irjieh ohra, kif indikat fil-klawsola 7 tal-istess konvenju, il-konvenut venditur obbliga ruhu versu l-attur kompratur, li jpartat hanut fl-ewwel sular b’faccata fuq Bisazza Street, Sliema, bl-indirizz 1 Maple Leaf Bisazza Lane u l-attur kellu in kontrokambju jittrasferixxi lill-konvenut *“hanut jew proprjeta’ ohra li l-valur taghhom huwa mhux anqas minn Lm10,000 u li tkun tirrendi Lm1,500 fis-sena u li tkun ta’ circa l-istess daqs ta’ l-imsemmi hanut”* (klawsola 8 a fol.8 - 7).

Illi jirrizulta li permezz ta’ kuntratt ippublikat mill-istess Nutar datat 1 ta’ Lulju 1988 sar it-trasferiment tal-istess gnien mertu tal-istess konvenju, bejn il-konvenut u l-attur u dan *verso* il-prezz hemm pattwit.

Illi fl-istess kuntrat ma saret ebda referenza ghat-tieni parti tal-konvenju b’riferiment ghat-tpartit hemm prospettat, f’kaz li jkun hemm il-presupposti sabiex l-attur jkun jista’ jezercita l-opzjoni hemm indikata, u lanqas li l-attur jrid jezercita’ din l-opzjoni

Illi jirrizulta li t-talba tal-attur odjerna hija fis-sens li huwa qed jitlob esekuzzjoni tal-istess konvenju fir-rigward tal-permuta hemm indikata fis-sens li qed jitlob li jigu trasferit lilu l-fond 1, Maple Leaf, Bisazza Lane, Sliema, fil-waqt li huwa jittrasferixxi lill-konvenuti, llum bhala *avendi causa* tal-konvenut Joseph Vella, l-fond konsistenti f’garaxx numru 2 Sterling Court, Marfa Road, Ghadira, Mellieha u *“f’kaz li jigi deciz li dan il-fond ma jlahhaqx il-valur u/jew ma jaghtix il-kumpens stipulat l-istess attur jittrasferixxi lill-konvenut minfloku fond iehor adattat u konformi mal-*

ftehim li jigi accettat miz-zewg partijiet jew ordnat minn din il-Qorti".

Illi ghal dan l-konvenuti irrispondew b'diversi eccezzjonijiet u jirrizulta li l-ewwel tlett eccezzjonijiet gew sorvolati anke b'decizjoni datata 18 ta' Novembru 1994 fejn giet michuda l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, u dik tat-30 ta' Novembru 2004 fejn gie ritenut li l-istess konvenju baqa' vinkolanti minkejja li kien hemm it-trasferiment tal-gnien *de quo* b'att pubbiku relattiv, u wkoll l-istess promessa tat-transazzjoni ta' permuta hija valida peress li l-oggett tal-permuta huwa determinabbli fil-mument tal-esekuzzjoni tieghu u dan billi kellu jkun oggett fin-natura tieghu mmobbli, b'certu karatteristici precizi u cjoe' ta' valur ta' mhux inqas minn Lm10,000, li jkun cirka ta' l-istess daqs tal-hanut Maple Leaf, u li jkollu valur lokatizzju ta' Lm1,500 fis-sena.

Illi fil-fatt klawsola 8 tal-konvenju tipprovdi li:-

"Il-venditur jobbliga ruhu li jaghti option f'kaz li l-kompratur ma jkollux access mill-postijiet imsemmija f'kundizzjoni numru 7 bil-kompratur jaccetta li jpartat l-hanut fl-ewwel sular b'faccata fuq Bisazza Street mikri lil terzi b'entratura minn Bisazza Lane b'indirizz ta' 1, Maple Leaf, Bisazza Lane, Sliema ma' hanut jew proprjeta' ohra li l-valur taghha huwa mhux anqas minn Lm10,000 u li tirrendi Lm1,500 fis-sena u li hija tal-istess daqs tal-imsemmi hanut".

Illi kwalsola 7 tipprovdi li:-

"Illi qieghed jidher fuq dina l-iskrittura Carmelo sive Charles Vella, electrician, bin il-mejjet Carmelo u Rita nee' Cassar, imwieled Sliema u residenti Sliema, bil-karta tal-Identita' Numru 78138 (M) u bis-sahha ta' din l-iskrittura il-komparenti Carmelo sive Charles Vella qieghed jaghti ghajnuna lill-kompratur li jkollu access minn Zimmermann Barbaro Street, u dan in konsiderazzjoni ta' hames t'elef lira Maltin li jithallsu mal-kuntratt u/jew access mill-irjieh kollha tal-gnien minbarra l-faccata ta' Bisazza Street, liema kondizzjoni il-kompratur jaccetta sakemm din l-ghajnuna taghti ezitu posittiv".

Illi kif indikat fil-kawza fl-ismijiet **“Philip Micallef et vs Antoine Micallef et”** datata 30 t’April 2002 *“huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu dan jigi redatt bil-miktub. Inoltre, dan ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi:-*

(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom;

(b) jikkontjeni l-weghda ta' trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta' dak il-ftehim;

(c) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit

(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u

(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skont il-ftehim.’

Illi fl-affidavit tieghu l-attur (a fol. 106) jghid illi *“billi l-access uniku ghall-izvilupp tal-gnien mixtri kien minn tarag go Sqaq Bisazza...billi seta’ jkun hemm problemi kbar biex isir ftehim ma’ hwienet fil-pjan terren fuq il-faccata...billi kien ikun impossibli biex il-PAPB jew il-PA tohrog il-permesi necessarji ghall-izvilupp tal-gnien fuq wara, minghajr il-hanut imsemmi...Ghal dawn ir-ragunijiet Joseph Vella kien taghni l-option imsemmija fi Clause 8 tal-Konvenju biex il-hanut ikun jista’ jinbidel ma hanut iehor...’*

Illi Mary Borg u Joseph Mizzi fl-affidavit taghhom datat 25 ta’ Jannar 1999 (Dok. “XXX” – fol. 112) jghidu illi t-tarag/sqaq *“hu privat u il-proprjetarji ta’ proprjeta’ li tati ghal fuqu ghandhom kull dritt li jzommu lill-attur milli jnehhieh jew ibiddel l-istruttura tieghu u dan kien jafu l-attur meta xtraha. Pero’ it-tarag hu wiesgha bizzejjed biex hu jitla’ ghall-art tieghu bla ebda xkiel...Il-konvenuta Mary Borg ghandha l-hanut Thalgo...u ma tridx tbieghu u dan kienet ghamlitu car mill-bidu nett’.*

‘Il-hanut in kwistjoni...kien disponibbli ghall-attur imma dak iz-zmien ma riedx jiehdu ghax ma riedx ihallas ir-rigal lill-kerrejja tal-hanut.

Illi jidher illi ma hemmx access ghall-gnien mit-Triq Zimmerman Barbaro. Izda jirrizulta mill-provi illi l-attur ghandu access ghall-gnien minn Sqaq Bisazza, u dan fuq ammissjoni tieghu stess u mir-ritratt esebit mal-affidavit Dok. “XXX” (fol. 113). Il-klawsola fil-konvenju mertu ta’ din il-kawza tghid illi l-opzjoni tal-permuta tigi fis-sehh jekk l-attur ma jkollux access ghall-gnien minn Triq Zimmerman Barbaro jew irjieh ohra. Ghalhekk mhux bil-fors l-access kellu ikun mit-triq imsemmija seta’ kien minn irjieh ohra.

Illi issa l-attur jghid illi l-konvenut Grech kien jaf bid-diffikolta’ ta’ ftehim mal-hwienet sottostanti l-hanut in kwistjoni biex ituh access ghall-gnien u ghalhekk kien iffirma dik l-*option*; u dan sabiex ikollu access minn bandi ohra sabiex l-izvilupp ikun wiehed aktar facli. Fil-fatt, l-kovenuta Mary Borg, tikkonferma illi hija ma kellha l-ebda intenzjoni tbiegh il-hanut taghha sottostanti ghall-hanut in kwistjoni u l-proprjetarji tal-fondi li jaghtu ghall-isqaq privat ghandhom kull dritt li jzommu lill-attur milli jnehhi jew ibiddel l-istruttura ta’ l-isqaq in kwistjoni.

Illi huwa pacifiku ukoll li l-access ghall-gnien mill-Isqaq Bisazza (Sqaq Bisazza) kien maghruf lill-partijiet meta iffirmaw il-konvenju u fil-fatt fil-kuntratt ta’ l-akkwist datat l-1 ta’ Lulju 1988 (fol. 119) jinghad li l-istess gnien ghandu entratura minn Bisazza Lane, b’hekk il-versjoni tal-attur li l-partijiet kellhom idahhlu l-opzjoni tal-permuta fil-konvenju ghaliex dan l-uniku access kien se jikkreja problemi *stante* illi huwa sqaq privat u s-sidien u in partikolari Mary Borg, parti in kawza, ma kinetx se tikkopera, hija verosimili u l-aktar li tirrispekja l-intenzjoni tal-partijiet.

Illi b’hekk il-frasi ‘access minn Triq Zimmerman Barbaro jew irjieh ohra’ ma setghetx tinkludi l-iSqaq Bisazza u b’hekk l-istess sqaq ma tistax tigi konsiderata wahda mill-irjieh imsemmija fil-konvenju u allura kien hemm lok li l-attur jezercita din l-opzjoni ta’ permuta.

Illi jonqos li l-Qorti tara jekk l-obbligazzjoni illi l-attur jittrasferixxi fond kif deskritt fil-konvenju, gietx, fil-fatt offruta lill-konvenuti. Jinghad li dwar l-opzjoni ta' permuta u bil-mod li saret it-talba attrici l-konvenuti opponew ghaliha bl-argument li qatt ma saritilhom offerta ta' proprjeta' ohra li maghha tista' ssir il-permuta li issa qed jitlob l-attur, u ghalhekk tali talba ma tistax tigi milqugha. Apparti minn dan inghad ukoll li l-garaxx fil-Mellieha indikat fic-citazzjoni attrici ma ghandhux introjtu ta' elf u hames mitt lira Maltija (Lm1,500) fis-sena, kif stipulat fil-konvenju u ghalhekk il-post offrut ghall-permuta mhux adegwat.

Illi din il-Qorti thoss li fl-ewwel lok ma gie bl-ebda mod ippruvat li l-attur kien offra l-proprjeta' indikata minnu fic-citazzjoni lill-konvenut qabel ma saret ic-citazzjoni attrici, tant li lanqas fl-ittra ufficjali datata 20 ta' Settembru 1988 (Dok. "B" – fol. 51) fejn l-konvenut Joseph Vella gie interpellat mill-attur sabiex jersaq ghall-kuntratt ta' permuta, ma saret riferenza ghall-ebda proprjeta' in partikolari, u wisq inqas ghall-proprjeta' indikata specifikatament fic-citazzjoni attrici.

Illi jirrizulta wkoll li l-attur naqas li jipprova li qabel l-istess istituzzjoni tal-azzjoni attrici huwa offra b'xi mod tali proprjeta' lill-konvenut Joseph Vella. Anzi fl-affidavit tal-istess attur datat 4 ta' Gunju 1988 huwa stess jikkontradixxi l-vantazzjoni tieghu fejn jghid qabel ma' ghamel ic-citazzjoni attrici kien offra lill-konvenut fond fi zvilupp li kien ghadu ser isir, (u fil-fatt sallum jidher li ma sehhx kif ikkonfermat mill-affidavit tal-attur datat 23 ta' Novembru 1988 – fol. 106) fejn hemm il-gnien trasferit lilu bil-kuntratt ta' l-1 ta' Lulju 1988. Fl-istess affidavit jghid permezz tac-citazzjoni kien qed joffrilu l-fond fil-Mellieha. Taht dan l-aspett din il-Qorti ma thossx li l-azzjoni attrici tista' tirnexxi u dan peress li ma hemm ebda prova li l-fond imsemmi fic-citazzjoni kien identifikat qabel ma saret l-istess kawza; fi kwalunkwe kaz ma giex ippruvat li l-istess fond fil-Mellieha ghandu l-karatteristici indikati fl-istess konvenju, tant li l-attur stess jghid fl-istess fond, u adirittura fit-talba attrici stess, li jekk l-istess fond ma jissodisfax il-kundizzjonijiet indikati fl-istess ftehim kien

lest li joffri proprjeta' ohra bil-karatteristici pattwita, proprjeta' li baqghet allura mhux identifikata.

Illi tenut kont ta' dan kollu jidher car li l-attur ma offra l-ebda proprjeta' li tissodisfa l-kriterji miftehma ghal tali permuta, u fuq kollox il-valur lokatizzju tal-istess u dan johrog iktar car fil-kuntest tal-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni li kellu jigi trasferit lill-attur skont skrittura ta' lokazzjoni datata 1 ta' Frar 1988 (fol. 125). Ma' dan jizdied li l-proprjeta' li l-istess attur semma fic-citazzjoni attrici li kien indika li ser jitrasferixxi lill-konvenut ma ghadiex iktar disponibbli u dan presumibilment ghaliex trasferiha lill-terzi.

Illi wara dan fil-mori tal-kawza huwa offra fit-28 ta' Novemru 2001 l-fond 1, Doreen Flats, Mimosa Street, Gwardamangia (verbal tal-istess data a fol. 152 tal-process) u dwar dan il-fond ma hemm ebda prova tal-valur tieghu, tal-estensjoni tieghu, u lanqas tal-valur lokatizzju tieghu – b'dan ghalhekk li f'dan il-kaz ukoll ma hemm ebda prova *da parte* tal-attur li l-istess immobbli tissodisfa l-kriterji stabbiliti fil-konvenju premess. Fi kwalunkwe kaz din il-proprjeta' lanqas ghadha disponibbli.

Illi fl-ahharnett l-attur, sabiex isir l-att ta' permuta kontemplata fil-konvenju mertu ta' din il-kawza, indika permezz ta' nota datata 13 ta' April 2007 (a fol. 231) erbgha (4) garaxxijiet bin-numri 16, 19, 20 u 21 sitwati gewwa John Borg Street, B'Kara *"jew ohrajn ekwivalenti situati fl-istess kumpless".* Il-konvenuti ma accettawx din l-offerta da parti tal-attur peress li sostnew illi l-*garages* komplessivament ma jirrendux introjtu ta' Lm1,500 fis-sena u wkoll ghaliex tali proprjeta' kellha tikkonsisti f''hanut iehor jew proprjeta' ohra' u mhux bicciet 'l hemm u 'l hawn jew diversi proprjetajiet separati kollox fis-sens indikat fl-istess nota (fol. 232); dan apparti li l-valur reditizzju tal-istess kien biss ta' Lm580 (Dok. "DV" – certifikat tal-Perit David Vassallo datat 25 ta' April 2007 – fol. 234) u mhux kif pattwit ta' Lm1,500.

Illi dwar dan saret valutazzjoni mill-Perit Arkitett AIC Albert Borg Costanzi nominat mill-Qorti fuq suggeriment tal-

istess partijiet fejn fir-rapport peritali tieghu datat 14 ta' Jannar 2008 kkonkuda li l-valur lokatizzju taghhom fl-intier huwa dak ta' Lm640 fis-sena (Lm160 + Lm160 + Lm180 + Lm140 = Lm640.

Illi minn dan jirrizulta li anke jekk l-erba' offruti mill-attur biss fil-mori tal-kawza jittiehdu komplessivament dawn bl-ebda mod ma' jrendu l-valur ta' Lm1,500 bhala kera fis-sena u b'hekk ma jistax jinghad li l-attur offra lill-konvenuti mmobbli skont kif obbligat li jaghmel fl-istess konvenju. Mhux biss, izda din il-Qorti thoss li skont l-istess konvenju l-proprjeta' li l-istess attur kellu joffri kellu jkollha valur ta' Lm10,000 fiz-zmien tal-istess konvenju u wkoll kellha tkun proprjeta' wahda ta' dimensjonijiet simili tal-hanut li kellu jigi mpartat, u dan jidher li huwa ammes mill-attur stess fl-affidavit tieghu datat 23 ta' Novembru 1998 (fol. 106) tant li jghid hekk:-

"Ghal dawn ir-ragunijiet Joseph Vella kien tati l-option imsemmija fi Clause 8 tal-konvenju biex il-hanut ikun jista' jinbidel ma' hanut iehor ta' circa l-istess daqs u tal-valur ta' Lm10,000 u li jirrendi Lm1,500 fis-sena".

Illi ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet it-talba attrici qed tigi michuda. Dan iktar u iktar meta l-attur iddikjara illi fil-mument m'ghandux fondi ohrajn x'joffri lill-konvenuti u dan skont verbal datat 15 ta' Jannar 2009; l-istess hija l-posizzjoni attrici anke jekk il-Qorti tiehu in konsiderazzjoni dak li l-attur ipprova jghid fir-rikors tieghu datat 17 ta' Marzu 2009. B'hekk jirrizulta li l-attur qatt ma kien u lanqas huwa llum f'posizzjoni li jonora l-obbligazzjonijiet tieghu li johorgu mill-imsemmija fil-konvenju, b'dan li qatt ma offra u lanqas huwa fil-posizzjoni li lllum joffri proprjeta' mmobbli li tissodisfa r-rekwiziti tal-istess konvenju u ghalhekk it-talbiet attrici ma jistax jigu milqugha u qed jigi michuda.

<u>III. KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghall dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-raba' u l-hames eccezzjoni tal-konvenuti in kwantu l-istess huma konsistenti ma' dak

hawn deciz**, tichad it-talbiet attrici** bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi.

Bl-ispejjez ta' din id-decizjoni a karigu tal-attur, b'dan li dawk tad-decizjonijiet tat-18 ta' Novembru 1994 u 30 ta' Novembru 2004 huma kif gja deciz rispettivament fl-istess sentenzi a karigu tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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