



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2010

Citazzjoni Numru. 1286/2008

**Emmanuel u Rita konjuġi Mallia; Francis u Celestina
konjuġi Mallia; u *Bonavia Properties Limited***

Versus

Le Terrain Limited

1. F'din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu li titwettaq wegħda ta' bejgħ.
2. L-atturi fessru illi b'konvenju tat-18 ta' Dicembru 2007 is-soċjetà konvenuta ntrabtet li tixtri mingħandhom, u huma ntrabtu li jbigħulha, għalqa b'barriera magħha magħrufa bħala *tax-Xwieki*. fil-limiti ta' Ffal Għarghur. Il-konvenuta ħallset ukoll depożitu ta' għaxart elef lira (Lm10,000) – daqs tlieta u għoxrin elf, mitejn u erbgħa u disgħin euro (€23,294) – akkont, iżda naqset milli tagħmel it-tieni ħlas akkont ta' erbgħa u tletin elf, disa' mija u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€34,940.60), kif intrabtet li tagħmel fil-konvenju. Għalxejn l-atturi sejħulha, b'ittra

uffiċjali tat-23 ta' April 2008, biex tħallas, u għalhekk bdew għaddejnin l-imgħaxijiet legali fuq dak l-ammont.

3. Billi l-att ta' bejgħ-u-xiri kellu jiġi pubblikat sat-18 ta' Diċembru 2008, u għalhejn sar appuntament għal qabel dakinhar biex isir il-kuntratt, għax ma deher hadd għall-konvenuta, l-atturi b'ittra uffiċjali tal-11 ta' Diċembru 2008 sejħu lill-konvenuta biex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att, iżda xorta l-konvenuta baqgħet ma resqitx.

4. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tikkundanna lill-konvenuta tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' xiri mingħand l-atturi kif intrabtet bil-konvenju tat-18 ta' Diċembru 2007, u tikkundannaha wkoll tħallas il-bilanċ tal-prezz; u

ii. taħtar nutar pubbliku biex jippubblika l-att ta' bejgħ-u-xiri u kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni.

5. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk taż-żewġ ittri uffiċjali fuq imsemmija u ta' mandati kawtelatorji ta' sekwestru u ta' inibizzjoni maħruġa fil-11 ta' Diċembru 2008, kif ukoll l-imgħaxijiet mit-18 ta' April 2008 fuq parti mill-bilanċ u mit-18 ta' Diċembru 2008 fuq il-bqija.

6. Is-soċjetà konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

i. it-talbiet tal-atturi huma "infondati fil-fatt u fid-dritt";

ii. il-konvenuta għandha "raġunijiet validi fil-ligi" biex ma tersaqx għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ-u-xiri, fosthom "il-fatt illi t-titolu tal-atturi jidher li hu difettuż"; u

iii. l-atturi kienu mgħarrfa b'dan id-difett, iżda għamlu tentativ biex jissanaw id-difett "proprju fl-aħħar ġurnata".

7. B'dikriet tas-27 ta' Frar 2009¹ il-qorti stiednet lill-konvenuta tfigher preċiżament x'inhu d-difett fit-titolu msemmi fit-tieni eċċezzjoni, u l-konvenuta b'nota tal-20 ta' Marzu 2009² fessret illi d-difett "jikkonsisti mill-fatt illi l-atturi ipprovaw ibigħu lis-soċjetà konvenuta aktar art milli fil-fatt kellhom titolu għaliha". Fix-xieħda tiegħu Raymond Aquilina, direttur tas-soċjetà konvenuta, kompli jfisser illi l-art kienet maqsuma fi tnejn: parti tal-attributi

¹ Fol. 16.

² Fol. 362.

Bonavia Properties Limited ["Bonavia"] u l-parti l-oħra tal-atturi Mallia ["Mallia"] flimkien. Filwaqt illi t-titolu ta' Bonavia kien tajjeb, dak ta' Mallia kien għal kejl anqas milli ssemma fil-konvenju.

8. Il-fatti rilevanti seħħew hekk: B'kitba privata tat-18 ta' Diċembru 2007 Mallia u Bonavia flimkien intrabtu li jbigħu lill-konvenuta l-għalqa magħrufa *tax-Xwieki* jew *tal-Barrieri*, fil-limiti ta' Hal Għargħur "tal-kejl superfiċjali ta' *circa* ħamest elef, ħames mija u ħamsa u ħamsin punt decimali tmienja metri kwadri (5,555.8 m.k.)" bil-prezz ta' erba' mija u ħamsa u sebgħin elf lira (Lm475,000), daqs miljun, mija u sitt elef, erba' mija u tnejn u ħamsin euro u sitta u tletin ċenteżmu (€1,106,452.36). Dakinhar il-konvenuta ħallset akkont disat elef u ħames mitt lira (Lm9,500) u qabel kienet ħallset ħames mitt lira (Lm500) oħra, b'kollox għaxart elef lira (Lm10,000), daqs tlieta u għoxrin elf, mitejn u tlieta u disgħin euro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (€23,293.73), li nżammu min-Nutar Victor Bisazza li kellu jgħaddihom lill-bejjigħa fi żmien xahrejn. Il-konvenuta ntrabtet ukoll illi fi żmien erba' xhur tkompli tħallas ħmistax-il elf lira (Lm15,000), daqs erbgħa u tletin elf, disa' mija u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€34,940.60). Il-bilanċ kellu jitħallas fi tliet ħlasijiet ta' mija u ħamsin elf lira (Lm150,000) – daqs tliet mija u disgħa u erbgħin elf, erba' mija u sitt euro (€349,406) – kull wieħed, l-ewwel ħlas meta jsir il-bejgħ, it-tieni wieħed fi żmien sena mill-kuntratt, u l-aħħar ħlas sa sentejn mill-kuntratt. Il-kuntratt kellu jiġi pubblikat fi żmien sena mill-konvenju.

9. Il-proprjetà li kellha tinbigħ kienet ġiet f'idejn il-bejjigħa hekk: Mallia kienu xtraw nofs mhux maqsum tal-għalqa b'kuntratt tal-21 ta' Awissu 2001 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà³ u Bonavia kienet xtrat in-nofs l-ieħor b'kuntratt tad-19 ta' April 2002 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri⁴. Fil-waqt iżda illi fil-kuntratt ta' Bonavia l-kejl tal-għalqa kollha huwa muri bħala ħamest elef, ħames mija u ħamsa metri kwadri (5,505m²), fil-kuntratt ta' Mallia l-kejl huwa muri bħala erbat elef, erba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m²).

³ Foll. 18 et seqq.

⁴ Foll. 25 et seq.

10. In-Nutar Victor Bisazza, li quddiemu sar il-konvenju, xehed li din id-diskrepanza ntebañ biha waqt li kien qiegħed jikteb il-konvenju u iddiskutiha mal-partijiet⁵. Kompla jixhed illi, għal bosta raġunijiet, la hu u lanqas il-partijiet ma qiesu l-avarija fil-kejl bħala ostakolu li minħabba fih il-konvenju ma setax isir. Il-partijiet għalhekk iffiraw il-wegħda ta' bejgħ-u-xiri ta' kejl ta' *circa* ħamest elef, ħames mija u ħamsa u ħamsin punt decimali tmienja metri kwadri (5,555.8 m²). Għandu jingħad illi d-direttur tas-soċjetà konvenuta jicħad li sar jaf b'din id-diskrepanza dakinhar li sar il-konvenju u jgħid illi sar jaf ħafna wara⁶.

11. In-nutar kompla jixhed illi l-konvenuta għamlet talba lill-awtoritajiet għall-ħruġ tal-permessi fuq l-art li kellha tixtri. Meta dawn il-permessi ma ħarġux, id-direttur tal-konvenuta għarraf lin-nutar – għalkemm il-wegħda ma kinitx saret bil-kondizzjoni li jinħarġu l-permessi – illi mingħajr il-permessi l-konvenuta la kienet sejra tkompli tagħmel ħlasijiet akkont u lanqas ma kienet sejra tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt. Fil-fatt, meta n-nutar ta appuntament lill-partijiet għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, u għalkemm l-atturi bagħtu ittra ufficjali fil-11 ta' Diċembru 2008 għall-għanijiet tal-art. 1357(2) tal-Kodiċi Ċivili, ma deher ħadd għall-konvenuta.

12. Wara, Mallia dehru flimkien ma' dawk li kienu bigħulhom is-sehem tagħhom tal-proprjetà fuq kuntratt tas-26 ta' Diċembru 2008 fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà⁷ li bis-saħħa tiegħu għamlu korrezzjoni fil-kuntratt tal-21 ta' Awissu 2001 (li bih Mallia kienu xtraw is-sehem tagħhom tal-proprjetà mwiegħda lill-konvenuta) u iddikjaraw illi l-kejl tal-art kollha (li tagħha kienu xtraw in-nofs mhux maqsum) ma kienx ta' erbat elef, erba' mija u sitta u disgħin metru kwadru (4,496m²), kif muri fuq l-ewwel kuntratt, iżda ta' ħamest elef, ħames mija u ħamsa metri kwadri (5,505m²).

13. L-att korrettorju, publikat fis-26 ta' Diċembru 2008, sar wara t-18 ta' Diċembru 2008, l-aħħar jum li fih kellu jiġi publikat il-kuntratt ta' bejgħ lill-konvenuta.

14. Il-kwistjoni issa hija jekk id-differenza fil-kejl bejn dak li, sat-18 ta' Diċembru 2008, kien deher li kellhom Mallia u

⁵ *Affidavit* tan-Nutar Victor Bisazza, fol. 368.

⁶ *Affidavit* ta' Raymond Aquilina, fol. 388.

⁷ *Foll. 21 et seqq.*

dak li wiegħdu li jbigħu lill-konvenuta jagħtix lil din tal-aħħar il-jedd li tinħall mill-wegħda ta' xiri. Il-konvenuta tgħid illi għandha dan il-jedd waqt illi l-atturi jgħidu illi r-raġuni tassew għala l-konvenuta ma tridx tersaq għax-xiri ma hijiex id-diskrepanza fil-kejl – li issa, wara l-att korrettorju, tidher li kienet biss żball – iżda l-fatt li ma seħħilhiex li tikseb il-permessi. Il-problema jolqot biss is-sehem ta' Mallia, iżda, naturalment, billi l-konvenuta ntrabtet li tixtri l-art kollha, mhux żewġ ishma separatament, ma tistax tkun imġiegħla tixtri biss in-nofs mhux maqsum ta' Bonavia jekk tassew hemm difett fit-titolu ta' Mallia.

15. Il-wegħda ta' xiri li għamlet il-konvenuta kienet torbotha biss sat-18 ta' Diċembru 2008; għalhekk, jekk sa dakinhar it-titolu tal-bejjigħa mwiegħda ma deherx li kien tajjeb, ma kinitx tibqa' marbuta li tixtri, u l-att korrettorju tas-26 ta' Diċembru 2008 ma kienx jerga' jagħti ħajja lill-wegħda li kienet intemmet.

16. Il-kwistjoni għalhekk tibqa' jekk kienx hemm dak id-difett jew le.

17. Dak li xtraw Mallia u Bonavia – u li ntrabtu li jbigħu lill-konvenuta – kien *corpus* determinat ta' art u mhux *ad mensuram*. L-inċertezza għalhekk ma kinitx dwar jekk il-bejjigħa mwiegħda kellhomx titolu għal dak il-*corpus* iżda dwar kemm kien il-kejl tiegħu. Li kieku tassew instab illi l-kejl kien anqas minn kemm imwiegħed, il-konsegwenza ma kinitx tkun illi x-xerrej ma kienx ikollu titolu għal xi parti mill-*corpus*, jew li kien ikollu jedd jinħall mill-bejgħ, iżda kien ikollu biss jedd għal tnaqqis fil-prezz kif igħid l-art. 1402 tal-Kodiċi Ċivili.

18. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, il-konvenuta ma setgħetx tinħall mill-konvenju għar-raġuni biss illi l-kejl tal-*corpus* li ntrabtet li tixtri seta' kien inqas minn kemm imwiegħed, iżda setgħet biss titlob tnaqqis fil-prezz.

19. Id-direttur tal-konvenuta jgħid ukoll illi l-atturi ma wrewhx illi kienu għamlu talba għall-ħruġ ta' permessi fuq l-art u li din it-talba ma ntlaggħetx⁸. Fil-wegħda ta' bejgħ, iżda, il-bejjigħa ma taw ebda garanzija dwar permessi, u l-wegħda ma saritx bil-kondizzjoni li jinħarġu l-permessi.

⁸ *Affidavit* ta' Raymond Aquilina, fol. 388.

Fil-fatt, il-konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni mibnija fuq nuqqas ta' permessi.

20. Għal dawn ir-raġunijiet, it-talbiet tal-atturi għandhom jintlaqgħu. Il-qorti għalhekk taqta' l-kawża billi, wara li tiċhad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà konvenuta, tikkundannaha tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt biex tixtri mingħand l-atturi l-proprjetà msemmija fil-konvenju tat-18 ta' Diċembru 2007, bil-prezz u l-pattijiet stipulati fl-istess konvenju, u tikkundannaha tħallas is-somma ta' miljun, tlieta u tmenin elf, mija u tmienja u ħamsin euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€1,083,158.63), bilanċ tal-prezz, dakinhar li jkun publikat il-kuntratt. Tikkundannaha wkoll tħallas l-imgħax legali fuq is-somma ta' erbgħa u tletin elf, disa' mija u erbgħin euro u sittin ċenteżmu (€34,940.60) mit-18 ta' April 2008, dakinhar li skond il-konvenju kellha titħallas dik is-somma akkont tal-prezz. Tahtar lin-Nutar Victor Bisazza biex jirċievi u jippubblika l-att relativ ta' bejgħ-u-xiri fil-bini tal-qrati superjuri, il-Belt Valletta, nhar il-Gimgħa 28 ta' Jannar 2011 fl-10.00 a.m. u tahtar lill-Avukat Kevin Camilleri Xuereb bħala kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att.

21. L-ispejjeż tal-kuntratt u d-drittijiet fiskali jithallsu kif trid il-liġi; l-ispejjeż ġudizzjarji u d-drittijiet tal-kuratur jithallsu mis-soċjetà konvenuta.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----