MALTA

TRIBUNAL GHAL TALBIET ZGHAR

GUDIKATUR DR.
GRETA MIFSUD

Seduta tal-21 ta' Frar, 2011

Avviz Numru. 364/2009

Denise Galea u Silvan Mallia
Vs
Mario Bonello f'ismu proprju u f'isem hutu bhala mandatarju taghhom, Carmelo Bonello, kif ukoll Harry u Eric ahwa Bonello

It-Tribunal,

Ra l-Avviz tal-atturi li talbu lil dan it-Tribunal jordna lill-konvenut pro. et. noe. sabiex jirrizarxixxi l-ispejjez li l-atturi inkorrew inutilment fi spejjez ta' ricerki notarili minhabba dikjarazzjoni fuq konvenju skorretta u li l-konvenut kellu jkun jaf biha, liema spejjez kienu jammontaw ghal elf mitejn erbgha u tletin Ewro u wiehed u hamsin centezmu (€1,234.51).

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti pro et. noe.

Ra r-risposta tal-konvenut li eccepixxa illi t-talbiet attrici kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt. Inoltre illi l-konvenut m'ghandu ebda responsabbilita' u kwindi mhuwiex obbligat li jhallas.

Bl-ispejjez.

Ra x-xhieda ta' Pauline Galea, omm l-attrici, li tghid li meta l-atturi kienu ser jixtru l-proprjeta' tal-konvenuti, qabel ma sar l-konvenju, kienet talbithom sabiex jikkonfermaw li l-proprjeta' kienitx "*freehold*."

Tghid li l-konvenut kien ikkonfermalhom li kien u ghalhekk l-atturi kienu dahlu ghal konvenju.

Pero', meta saru r-ricerki, rrizulta li kien hemm cens perpetwu li kien rivedibbli kull hamsin sena u seta' gie mifdi fis-sena 2016.

L-atturi kienu hassru l-konvenju, minhabba li rrizulta dan u kienu sadanittant ghamlu spejjez mal-perit, li kien ghamel xi spezzjonijiet, u kien hemm xi spejjez notarili.

Ra x-xhieda ta' Silvan Mallia. Jikkonferma li kienu qed ifittxu post u kienu interessati fil-fond tal-konvenut. Kienet marret omm l-attrici, li kienu tifhem aktar u kienet insistiet mal-konvenut li jekk kien hemm xi cens, ma kienux interessati li jixtru l-post. Il-konvenut kien assigurahom li ma kienx hemm u ghalhekk kienu ghamlu l-konvenju.
Mir-ricerki li ghamel in-Nutar, pero', irrizulta li kien hemm cens u kien hemm kwistjoni li l-art kienet tappartjeni lill-Knisja.

Bhala spejjez tan-nutar u tal-perit kien hemm cirka elf u hames mitt Ewro (€1,500).

Din ix-xhieda giet kollha kkonfermata mill-attrici Denise Galea.

Ra x-xhieda tan-Nutara Vanessa Grech, li tghid li kienet giet inkarigata mill-atturi sabiex taghmel konvenju ghal proprjeta' li kienu xtaqu jakkwistaw minghand il-konvenuti. Pero', minhabba li kienet inqalghet kwistjoni fuq ic-cens, il-kuntratt ma kienx sar u kien sar kancellament tal-konvenju.

Waqt li kienet ghamlet ir-ricerki, kien irrizultalha li din il-proprjeta' tal-konvenuti, ma kienitx libera u franka u kien hemm cens u dan kien irrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Philip Saliba datat 8 ta' Frar, 1978.

Ix-xhud tispjega li kellha dan il-kuntratt f'idejha qabel ma kien sar il-konvenju, u ghalhekk kienet tnizzlet klawsola illi jekk kemm il-darba kien jirrizulta li kien hemm cens jew subcens, kien jehtieg li jigi mifdi mill-vendituri stess.

In-Nutara tispjega li ghaliha, l-konvenuti kienu jahsbu li l-proprjeta' kienet libera u franka u jew qatt ma kien raw dan il-kuntratt jew jekk rawh ma kienux fehmu l-legalita' tieghu.

Tispjega li mir-ricerki, kien irrizultalha li kienet originat l-koncessjoni enfitewtika b'kuntratt ta' 1966 u mbaghad kien hemm kuntratt ta' l-1970 u din il-koncessjoni kienet inghatat mill-Kunvent ta' Sant Wistin, Il-Belt Valletta.

Il-proprjeta' kienet tifforma parti minn art akbar u ghalhekk kellu jigi stabbilit x'kien l-ammont ta' cens li kull parti kellha thallas.

Fil-kuntratt ta' l-1970 ma rrizultax li c-cens kien gie mifdi u ghalhekk kien ghadu hemm, pero', ma kienx jirrizulta lil min kellu jithallas dan ic-cens u sabiex isir dan kien jinvolvi hafna spejjes,

Tghid li kienet tkellmet ma' persuni tal-Kuria u l-Prokuratur tal-*Joint Office* u dawn kienu kkonfermaw maghha li ma kellhomx *records* jew rcevuti li kienu jaghtu hjiel li kien hemm dan ic-cens.

Il-konvenut kien dispost li jifdi c-cens, pero' kien hemm problema ghaliex dan ic-cens seta' jigi mifdi biss fis-sena 2016. Mill-ewwel kuntratt originali tikkonferma li biex jigi mifdi c-cens, dan kellu jsir bit-2%.

Ra x-xhieda tal-konvenut Mario Bonello, li jispjega li meta gie biex ibiegh il-proprjeta' tieghu lill-atturi, li kienu interessati, kien ikkonfermalhom li l-post kien bla cens u fil-fatt dan kien gie mifdi.

Mir-ricerki li kienet ghamlet in-Nutara, kien irrizulta li kien hemm xi cens fuq 150 post, pero' ma kienx irrizulta lil min kellu jithallas.

Ighid li sa' fejn kien jaf, missieru kien dejjem ighidlu li c-cens kien gie mifdi.

Peress li ma xtaqx li jaqa' l-konvenut, kien offra li jhalli depositu ta' elfejn lira Maltin (Lm2,000) u cioe' ekkwivalenti ghal erbgha t'elef sitt mija u tmienja u hamsin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€4658.75), u meta ghamel dan, kien bl-intendiment sabiex ikopri l-ispejjez li seta' kien hemm sakemm ikunu jsiru jafu lil min kellu jithallas dan ic-cens.

Jikkonferma ukoll, li omm l-attrici kienet tkun prezenti ma' bintha, waqt il-laqghat u kienet opponiet li jsir il-kuntratt.

Ra l-atti u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidra

1. L-atturi qed jitolbu li jithallsu ta' l-ispejjez li huma ghamlu wara li sar konvenju bejnhom u l-konvenut ghall-akkwist ta' proprjeta' minghand il-konvenut.

2. Il-konvenju kien gie ffirmat bejn il-partijiet fil-21 ta' Novembru, 2008 u gie stipulat u garantit li l-proprjeta' kienet sejra tinbiegh hielsa minn pretenzjonjiet favur terzi, u cioe' kwalunkwe djun dovuti lill-terzi persuni, minghajr drittijiet reali u/jew personali.

3. Il-konvenut kien konvint li ma kienx hemm cnus fuq dina l-proprjeta’, tant hu hekk li jkompli jinsisti li missieru kien qallu li c-cens kien mifdi u hadd ma kien talab ghal hlas ta’ xi cens.

4. Sakemm saru r-ricerki, lin-Nutara Vanessa Grech irrizultalha li kien hemm cens li kien jirrisali ghal 15 ta’ Settembru, 1966 u li kien dovut lejn il-Kunvent ta’ Santu Wistin tal-Belt Valletta. Mir-ricerki lanqas seta’ jigi stabbilit li dan ic-cens kien gie mifdi u l-unika problema li inholqot kienet li peress li dina l-proprjeta’, mertu ta’ dina l-kawza, kienet tifforma parti minn proprjeta’ akbar, ghalhekk kellu jigi stabbilit is-sehem tac-cens dovut, pero’ li ma rrizultax car huwa lejn minn kien dovut dan ic-cens u sabiex dan seta’ jsir, kien jinvolvi spejjez sostanzjali.

5. Il-konvenut kien ghadda dan l-kuntratt ta’ l-1966 lin-Nutara qabel ma sar l-konvenju u minhabba l-ezistenza tal-koncessjoni enfitewtika u minhabba l-insistenza tal-konvenut li l-proprjeta’ kienet “*freehold*,” in-Nutara dahlet klawsola fil-konvenju, li jekk *caso mai* jkun hemm cens, kien ser ikun l-obbligu tal-vendituri, u cioe’ l-konvenuti sabiex jifdu dan ic-cens.

6. Meta mir-ricerki, rrizulta li kien hemm cens, u li din il-proprjeta’ ma kienitx affattu “*freehold*,” il-konvenut kien dispost li jifdi c-cens, pero’ dan ma setax isir qabel is-sena 2016.

7. L-atturi, mill-bidunett, kienu ghamlu kundizzjoni li ma riedux jakkwistaw proprjeta’ soggetta ghal cens u minkejja garanzija li ma kienx hemm cnus da parti tal-konvenuti, r-ricerki ppruvaw mod iehor, minkejja li mhux car minn huwa l-enfitewsi, li ghandu dritt li jircievi dan ic-cens.

8. Il-konvenju kien soggett ghal dina l-kundizzjoni, li jekk jirrizulta li l-proprjeta’ ma kienitx libera u franka, kellhom kull dritt li jikkancellaw il-konvenju, kif fil-fatt gara, meta rrizulta li kien hemm cens, li ma setax jigi mifdi qabel l-2016.

9. Huwa minnu u t-Tribunal japprezza li kien hemm diversi spejjez li dahlu fihom l-atturi sabiex ghamlu r-ricerki relattivi u dan ma kienx isir jekk kemm il-darba, l-konvenuti kienu konsapevoli ta' l-ezistenza ta'dawn ic-cnus, minkejja li kienu zgwidati anke permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni li sar fit-12 ta' Awissu, 2003, li jiddeskrivi dina l-proprjeta' bhala wahda libera u franka.

10. Tenut kont ta' dan, it-Tribunal ghandu jevaluwa ukoll il-kancellament tal-konvenju li sar bejn il-kontendenti u dan sar appositament ghaliex il-proprjeta' ma setghetx tinbiegh libera u franka, izda madanakollu fl-istess kuntratt kien hemm stipulat li l-partijiet ma kellhomx aktar pretensjonijiet kontra xulxin, in kwantu jirrigwarda dan il-konvenju.

11. L-ispejjez li nefqu l-atturi kienu kollha konsegwenza ta' dan il-konvenju u kienu jafu bihom, pero' ma ssemma xejn fl-iskrittura li kkancellat dan il-konvenju stess, anzi l-kontendenti kienu cari u ddikjaraw li ma kienx fadal pendenzi bejniethom. Setghu l-atturi ressqu l-pretensjonijiet taghhom fl-iskrittura ta' kancellament, izda dan ma sarx u anke sahansitra, seta' jigi hekk miftiehem mill-konvenuti, li kienu disposti li jhallu ammont ta' mitejn lira Maltin (Lm2,000) u cioe' ekkwivalenti ghal erbgha t'elef sitt mija u tmienja u hamsin Ewro u hamsa u sebghin centezmu (€4,658.75)u dan sabiex ikopri spejjez li seta' kien hemm biex jigi identifikat id-*directus dominus* u jigi mifdi ic-cens meta dan seta' jsir.

12. Fil-fehma tat-Tribunal, ukoll, anqas jista' jigi konkluz illi l-konvenut zgwida lill-atturi *in mala fede* ghaliex jidher mill-provi li l-informazzjoni li tahom kienet tali li tinducihom jiccekkjaw, kif fil-fatt ghamlu. Huwa veru li inkorrew fi spejjez biex ghamlu dan pero' biex ikunu intitolati ghal risarciment irid jirrizulta xi tort da part ital-konvenut, liema tort ma giex pruvat sodisfacjentement.

Ghal dawn il-motivi, t-Tribunal jaqta' u jiddeciedi billi jichad it-talbiet attrici, bl-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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