MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tat-2 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 222/2007

Pio Chetcuti u martu Jacqueline Chetcuti u kif ukoll Joseph Chetcuti u martu Antoinette Chetcuti

vs

Josephine Said u l-avukat Dottor Evelyn Caruana Demajo bhala prokuratrici f'isem l-imsiefrin Emmanuel Cuschieri, George Cuschieri, Edward Cuschieri u Carmen Cassar

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Pio Chetcuti u martu Jacqueline Chetcuti, Joseph Chetcuti u martu Antoinette Chetcuti, li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

Permezz ta' konvenju ffirmat bejn il-kontendenti datat 13 ta' Gunju 2005, kopja ta' liema qed tigi hawn annessa Dok. A, il-konvenuti kienu intrabtu flimkien u solidalment

bejniethom li jbieghu jassenjaw u jitrasferixxu a favur tal-atturi li da parti taghhom kienu intrabtu u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghandhom, porzjoni ta' art diviza u fabrikabbli markata bin-numru wiehed (1) li qieghda fi Triq il-Qarsajja, H'Attard, liema art fiha xi sebat ikmamar fuqha fl-istat li qeghdin illum u liema art tidher indikata fuq pjanta annessa mal-istess konvenju b'dokument ittra X tal-kejl kif jidher u jirrizulta fuq l-istess art diviza ta' cirka 536 metri kwadri u kif ukoll skond il-konfini precizi li jinsabu deskritti fuq il-precitat konvenju Dok. A u dana versu l-prezz u taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati fl-istess skrittura privata;

L-imsemmija konvenuti naqsu li jidhru ghall-iffirmar tal-kuntratt pubbliku relattiv ghall-istess konvenju sat-terminu pattwit u stipulat bejniethom fuq l-istess, nonostante li l-effetti tal-istess kien gie estiz permezz ta' skrittura ohra datata 5 ta' Jannar 2007 (Dok. B);

L-istess konvenuti gew interpellati inutilment sabiex jersqu ghall-imsemmi pubblikazzjoni tal-att notarili relattiv u opportun in forza ta' zewg ittri ufficjali datati 1 ta' Dicembru 2006 u 31 ta' Jannar 2007, kopja ta' liema qed jigu hawn annessi u mmarkati Dokument ittra "C" u "D";

Talbu l-konvenuti jghidu ghalfejn din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

Tordna lill-konvenuti jersqu ghall-kuntratt finali ta' trasferiment tal-proprjeta' fuq indikata skond it-termini tal-konvenju fuq citat u dana f'gurnata, hin u lok li joghgobha tiffissa dina l-Qorti;

Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-att relattiv u opportun u okkorrendo kuraturi deputati ghall-eventwali kontumacja tal-konvenuti fuq l-att finali.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti minn issa ingunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ghall-azzjoni ta' danni talvolta spettanti lill-atturi kawzati lilhom per konsegwenza ghal tali nuqqas da parti tal-konvenuti li jadempixxu l-obbligi kontrattwali minnhom assunti.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat it-twegiba mahlufa tal-konvenuti kollha, li in forza taghha eccepew illi:

Il-bejgh kif mitlub skond it-termini tal-konvenju tat-13 ta’ Gunju 2006 ma jistax isir ghax ikun soggett ghal zieda fil-prezz jew rexissjoni skond l-art. 1402 et seq. tal-Kodici Civili billi l-kejl muri fil-konvenju huwa inqas mill-kejl tassew tal-art li qieghed jintalab il-bejgh taghha; u

Bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni, il-kawza saret ghalxejn ghax il-konvenuti kienu jkunu disposti li jersqu ghall-bejgh li kieku l-atturi offrew zieda fil-prezz skond id-dispozizzjonijiet tal-ligi fuq imsemmija.

Rat id-dokumenti annessi u dawk esebiti tul il-kawza.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta’ din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu lil din il-Qorti tordna lill-intimati jersqu ghall-kuntratt finali ta’ trasferiment ta’ art wara konvenju li kien gie ffirmat bejn il-partijiet. L-intimati qeghdin jilqghu ghall-kawza billi jsostnu illi l-konvenju ma jistax isir ghaliex il-kejl tal-art, fil-fatt, m’huwiex dak imnizzel fil-konvenju.

Provi

Ir-rikorrenti Joseph Chetcuti xehed illi:

“*Meta morna f’dan il-bar nindagaw fuq l-art, gie maghna l-istess Joe Aquilina, Ta’ Venven. Fil-bar sibna kemm lil Pawlu u kif ukoll Rita Deguara. Ma’ gemb il-bar fuq barra hemm gate li twasslek ghall-art in kwistjoni. Il-konjugi*

Deguara ghaddewna minn dan il-gate u urewna l-art meritu ta' dina l-kawza li l-konfini taghha kienu jinsabu indikati sewwa permezz ta' marki biz-zewgha u bl-imsiemer mal-hitan. Ghandi nghid illi l-art li urewna meritu ta' dina l-kawza kienet tidher cara fejn tibda u fejn tispicca mad-dawra kollha taghha peress min-naha wahda (Lvant) fejn tmiss ma' ghelieqi ohra tal-istess sidien, din in-naha kieent immarkata bl-imsiemer u b'zebgha li wara sirt naf li kien ghamilhom is-surveyor taghhom stess cioe' tas-sidien. Min-naha l-ohra (Punent), din l-art qeghda tmiss ma proprjeta' tal-Gvern ossia fabbriki tal-Gvern x'aktarx mikrija lill-privat u kwindi tinsab maghluqa b'hitan divizorji; Min-naha ohra (Tramuntana), din l-istess art tikkonfina mat-triq minn fejn ghandha l-faccata u l-access u min-naha opposta (Nofsinhar), din l-art tmiss in parti ma' bini tas-sidien u in parti tmiss ma' gnien li hemm wara l-hanut li semmejt. Fejn hemm mill-bini tas-sidien, jezisti hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet filwaqt li bejn il-gnien tal-bar u l-art in kwistjoni ma hemm ebda sinjali, pero' s-sidien qalulna li l-hajt li semmejt ta' wara l-proprjeta' taghhom jibqa' sejjer dritt bl-istess angolatura."

Jghid ukoll:

"*Illi meta morna fuq il-post, sibna prezenti lill-konvenut Emmanuel Cuschieri, u Rita u Paul Deguara. Ahna u Emmanuel Cuschieri, dak il-hin stess irrangajna fuq il-prezz li kien Lm142,000 u allura qalilna li kien sejjer icempel lil hutu dak il-hin stess l-Awstralja sabiex jikkonferma minghandhom il-prezz u possibilment jaghlaq in-negozju. Cemplilhom dak il-hin stess quddiemna u meta qata' mit-telephone qalilna li ta' barra kienu accettaw bhala prezz finali s-somma ta' Lm142,000 ghall-art kollha li kien uriena.*"

Ir-rikorrenti huh, Pio Chetcuti, jikkonferma dan kollu.

Kenneth Spiteri, draughtsman, jghid:

"*Meta dhalt fuq is-sit in kwistjoni li kienet tikkonsisti f'ghalqa kbira u li kienet tinkludi xi strutturi gewwa fiha, niftakar li ma' zewg hitan kien hemm immarkati l-punti tal-*

qsim ta' din l-art. Biex inkun aktar preciz, nixtieq nispjega li dawn il-punti kienu msiemer jew marki ta' zebgha fuq il-hajt minn quddiem ghal wara u cioe' minn gemb wiehed. Jiena rbatt lenza minn marka ghall-ohra biex gbidt linja dritta minn marka ghall-ohra u din biex kif ghidt qabel stabbilejt gemb wiehed. Gemb iehor kien jinsab ben definit u kien jidher car peress li kien jinsab maghluq b'hajt tal-appogg mat-tul kollu. It-tielet gemb kien ben definit ukoll peress li kien jikkonsisti fil-hajt tal-faccata u cioe' mat-triq li kien hemm fuq naha ohra (mhux mit-triq minn fejn dhalna) u r-raba' u l-ahhar gemb kien ukoll ben definit u jidher car minn proprjeta' cioe' struttura li kienet tappartjeni lill-istess sidien tal-ghalqa.

Illi fuq il-kejl li hadt ta' din l-ghalqa, jiena ghamilt is-survey taghha kif rikjest minni u minnha hrigt il-kejl ta' metri kwadri ta' din l-ghalqa li kien ser jixtri Chetcuti. Skond l-istess survey hawn annessa Dok. KS2, din l-ghalqa kien fiha kejl ta' 'l fuq minn hames mitt metru kwadru.

Nispjega li ma kelli ebda problema biex nistabbilixxi l-konfini ta' din l-ghalqa peress illi kif semmejt hawn fuq, dawn kienu jidhru ben definiti u delineati mad-dawra kollha taghha."

Joseph Aquilina, li ressaq lill-partijiet ghan-negozju, jixhed hekk:

"*Meta staqsejtha xi prezz qed jitolbu, hija dehret li ma kinitx ghadha taf kemm ser jippretendu. Jiena, pero', ghidtilha li stajt insib nies li nqarrabhom ghas-somma ta' mija u hamsin elf Lira.*

Illi naf ukoll li meta giet indikata lilna l-art li kienet ghall-bejgh, saret referenza ghall-ghalqa kollha li kienet tidher bil-marki mal-erba' irkejjen u mhux xi parti mill-istess ghalqa – cioe' l-plot kollu."

Nutar Pierre Falzon jixhed:

"*Il-ftehim kien jirrigwarda plot partikolari u naf ghaliex jiena kont ghamilt kuntratt iehor dwar plot ohra ta` l-istess ahwa*

u kien ukoll ta` l-istess provenjenza. Kont ghamilt pero` peress li kont ghamilt il-kuntratt l-iehor kelli hafna dokumentazzjoni lesta. Problema li kienet inqalghet kienet rigward il-kejl. Dan peress illi fil-konvenju kien hemm imnizzel 356 m² u meta rajt id-divizjoni kont sibt illi l-kejl kien akbar. Il-plots kollha li kienu ta` l-istess kejl kienu ikbar skond id-divizjoni u cioe` ta` 556 m² il-wahda u l-kejl kien tnizzel kemm kien tnizzel fil-konvenju ghaliex konna mxejna fuq pjanta illi kellna f`idejna dak il-hin."

Nutar Edward Flores xehed illi:

"*Ghal plot 1 nghid illi fid-deskrizzjoni fl-att pubbliku qieghdha ndikata li ghandha kejl ta` 536 metru kwadru mentri fuq il-pjanta hemm immarkat 356 metru kwadru. F`dan l-istadju l-Qorti tezenta lix-xhud mis-sigriet professjonali. Kont qed nirredigi l-kuntratt kont naf b`din id-diskrepanza peress illi kien sar zball mis-surveyor. Bl-izball kienu gibduli l-attenzjoni ghalih il-partijiet jew xi hadd minnhom. Hija ffirmata mill-perit Joseph Agius Bonello pero` kien qieghed jahdem fuqha certu Sur Zammit. Jiena kont infurmajt b`dan lil Perit u ghidlu, korrezzjoni, lil partijiet, u lil perit u jiena ovvjament peress li l-pjanta ma ghamiltiex jiena ma stajtx imissha. Kienu jafu li hemm zball fuq il-pjanta. Jiena nghid illi l-qies korrett huwa dak fid-deskrizzjoni fl-att pubbliku ghaliex niftakar illi kont ikkuntatjajt ma` l-perit li kien qalli li kien hemm zball u hu kien qalli biex nikkoregi l-pjanta pero` jiena la ma kienx dokument tieghi ma stajtx nikkoregih. Dak iz-zmien il-partijiet kienu jafu b`dak kollu. Jiena ma nafx jekk kienux inqalghu xi problemi sussegwentement. Din hija l-ewwel darba li ntlabt naghti spjegazzjoni ta` x`gara.*"

Min-naha taghhom, il-konvenuti ma kkontrastaw xejn minn dawn il-fatti, anzi fl-affidavit tieghu, Dwardu Cuschieri jikkonferma c-cirkostanzi. George Cuschieri mbaghad jghid:

"*The heirs decided and agreed to sell the immovable property. In order to achieve an appraisal reflecting the present market, we appointed our Architect Mr. Louis Borg. According to his report, the land was recorded to*

have a frontage of 7.96 meters and a total area of 356 square meters. This measurement agreed with the site's plan measurements and, at the time, Mr. Borg forwarded an appraisal of Lm110,000.00. We deemed the selling price was calculated on these measurements."

Anzi, il-konvenuti jikkonfermaw li l-istess zball kien sar fil-bejgh ta' plot 2 u kien gie korrett l-izball fil-kuntratt minghajr ebda bidla fil-prezz. Il-perit inkarigat mill-intimati jikkonferma li l-istima li kien hareg a bazi tal-kejl izghar skond ma kien jidher fil-pjanta.

Konsiderazzjonijiet

L-Art. 1402 tal-Kodici Civili jipprovdi illi:

"*Fil-kazijiet l-ohra kollha, sew jekk il-bejgh ikun ta' corpus determinat u limitat, jew sew jekk il-bejgh ikun ta' fondi maghzulin u mifrudin minn xulxin, jew sew jekk, fil-bejgh, jissemma l-ewwel il-kejl, inkella jissemma l-ewwel il-corpus bit-tismija wara tal-kejl, it-tismija tal-kejl ma taghti lok ghall-ebda zjieda mal-prezz favur il-bejjiegh ghaz-zejjed fil-kejl, lanqas ghall-ebda tnaqqis ta' prezz favur ix-xerrej ghan-nieqes fil-kejl, hlief meta d-differenza bejn il-kejl sewwa u dak imsemmi fil-kuntratt tkun aktar minn wahda minn ghoxrin, f'izjed jew f'anqas, tal-valur tal-hwejjeg kollha mibjugha flimkien.*"

Fil-kaz in ezami, il-provi kollha juru li l-bejgh de quo kien ta' "corpus" u mhux "ad mesuram". Il-kejl fattwali tal-art in kwistjoni ma kienu qatt element tan-negozjati. Ir-rikorrenti intwerew bicca art u intalbu prezz definit taghha. Il-bicca art mertu ta' din il-kawza kienet delineata precizament u ghalhekk identifikabbli. Ukoll, fil-konvenju nnifsu, wara li gie konkluz il-ftehim, il-pjanta hemmhekk annessa turi plot 1 bhala precizament delineata. Anzi, il-kejl tal-konfini taghha u cioe' t-tul ta' kull naha huma korrettement imnizzla u mmarkati fuq il-pjanta.

Ghalhekk, ma jistax jinghad li hemm zball addirittura ghaliex jirrizulta illi l-izball m'huwiex fil-fatt ta' kejl, izda

zball tal-kalkolu matematiku tal-metragg kwadru li sar meta giet redatta l-pjanta.

Dwar dan l-izball xehed in-Nutar Flores li kien inkarigat mid-divizjoni originali (fol. 48). Kien induna li hemm zball fil-pjanta u informa lill-intimati odjerni biha, pero' dawn, ghalkemm kienu ngabu a konoxxenza ta' dan il-fatt, baqghu juzaw l-istess pjanta. F'dan il-kuntest, il-Qorti tirreferi ghall-dak li tipprovdi l-ligi fl-Art. 993 li testwalment jghid:

"*Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda ukoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwita', bl-uzu jew bil-ligi.*"

Il-Qorti ghalhekk tasal biex tiddubita l-bona fede tal-intimati fic-cirkostanzi.

L-intimati jsostnu ukoll li l-istima li kien tahom il-perit inkarigat minnhom kienet inhadmet fuq il-kejl izghar. Ghalkemm dan huwa konfermat mill-istess perit, il-Qorti ssib l-argument irrelevanti ghaliex, fil-fatt, il-prezz li qablu fuqu l-partijiet kien ferm akbar mill-istima imhejjija mill-perit.

Finalment, il-Qorti taghmel referenza ghal decizjoni tal-Qorti tal-Appell moghtija fil-kawza "Tal-Franciz Construction Limited vs Vella et" (deciza fl-1 ta' Frar 2008), fejn il-Qorti rriteniet illi:

"*Minn ezami ta' l-Artikolu 1402 u l-artikoli relattivi ghalieh, ghandu jirrizulta li l-Kodici Civili (Kap. 16) hawn ried jirreferi ghal <u>kazijiet ta' bejgh</u>, b'dan li l-kelma "kuntratt" ghandha tittiehed li qeghda talludi ghal "kuntratt ta' bejgh". Att ta' konvenju – ghalkemm huwa wkoll xorta ta' kuntratt (a differenza minn dak li erronjament osservat dwaru s-socjeta` appellanti fl-ewwel parti tar-rikors ta' appell) – m'huwiex pero` kuntratt ta' bejgh imma biss wiehed ta' <u>weghda ta' bejgh</u>.*"

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tordna lill-konvenuti biex jersqu ghall-kuntratt finali tal-proprjeta' indikata nhar l-Erbgha fis-7 ta' Marzu 2012, f'nofsinhar, fil-bini tal-Qorti, il-Belt Valletta. Tilqa' t-tieni talba u tinnomina lin-Nutar Mary Grech Pace biex tippubblika l-att relattiv u tinnomina minn issa lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tirraprezenta lill-eventwali kontumaci.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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