PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 12 ta' April 2002.

Numru

Citaz. numru DS 1785/93 DS

Angelo Zahra u Salvu Schembri li qieghed jidher ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Limited

vs

Carmelo Vella u Dr. Siegfried Borg Cole LL.D.

Illum, 12 ta' April 2002

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-29 ta' Dicembru 1993 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:-

Illi b'konvenju tat-23 ta' Novembru 1988 – fotokopja hawn annesa u markata bhala dok. A – l-atturi ppromettew u obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw minghand il-konvenuti li pprometew u obbligaw ruhhom solidalment bejniethom li jbieghu u jitrasferixxu lill-atturi tletin plot fil-kuntrada tal-Qattus, Hal-Ghaxaq, enumerati fl-istess konvenju, bhala plot 1 sa 30, iz-zewg numri komprizi, tal-kejl kull plot ta' tlett qasab faccata bil-fond li fihom, skond il-pjanta annessa mal-konvenju, liberi u franki bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom taht il-pattijiet u kondizzjonijiet miftehma fl-istess konvenju fosthom bil-prezz ta' Lm1550 kull plot liema konvenju kellu jibqa' validu sa zmien sena

mid-data tal-hrug tal-Land Registry certificate. L-atturi hallsu lill-konvenuti is-somma ta' Lm5000, hamest elef lira Maltin, akkont tal-prezz pattwit.

Illi l-imsemmi certifikat mir-Registratur tal-Artijiet inhareg ftit qabel is-17 ta' April 1993 u ciononostante l-konvenuti trasferew parti mill-art in kwistjoni u dan permezz tal-kuntratt li gie pubblikat fis-7 ta' April 1993. Din il-parti mill-art in kwistjoni giet trasferita lill-terzi persuni mill-konvenuti pero' ghan-nom tas-socjeta' kummercjali li taghha huma kienu diretturi.

Illi Fit-8 ta' Lulju 1989 l-atturi iffirmaw konvenju ma' terzi persuni in konnessjoni mat-trasferiment ta' sitta u ghoxrin plot mit-tletin plot hawn fuq imsemmija u dan taht il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess konvenju fosthom ghall-prezz ta' Lm65,000 hamsa u sittin elf lira Maltin u cioe' elfejn u hames mitt lira l-plot u kif suggetti, kull plot, ghal Lm20 cens annwu u perpetwu.

Illi l-konvenuti nonostante interpellati sabiex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv permezz tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Novembru 1993, huma baqghu inadempjenti u dana minghajr ebda raguni valida fil-ligi.

Illi n-nuqqas da parte tal-konvenuti li jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt irreka, qieghed jirreka u sejjer jirreka danni ingenti lill-atturi.

talbu li din il-Qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom iffissat minn dina l-Qorti jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt pubbliku relattiv abbasi tal-konvenju fuq riferit u esebit;

2. tinnomina Nutar biex jippublika l-att relattiv;

3. tinnomina kuraturi ghall-eventwali kontumaci;

4. tiffissa l-post, gurnata u hin ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fuq imsemmi;

5. in difett li dan isir, tiddikjara lill-konvenuti responsabbli ghad-danni kagunati lill-atturi minhabba l-inadempjenza taghhom;

6. tillikwida d-danni sofferti mill-atturi jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi konsistenti dawn id-danni almenu fit-telf li huma sejrin jaghmlu billi ma jippublikawx il-konvenju fuq riferit;

7. tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi dik is-somma li tigi hekk likwidata in linea ta' danni – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-30 ta' Novembru 1993 kontra l-konvenuti li minn issa jibqghu ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

Illi ttalbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvnuti ma ghandhom l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tal-21 ta' April 1994 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Peter Fenech bhala perit gudizzjarju biex ifittex u jirrelata dwar it-talbiet ta' l-atturi wara li jiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni tal-konvenuti u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fl-20 ta' Frar 2002;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Mill-provi jirrizulta li l-atturi (l-attur Angelo Zahra f'ismu u l-attur Salvu Schembri f'isem is-socjeta` Schembri Brothers & Farrugia Ltd.) kienu ffirmaw konvenju fit-23 ta' Novembru 1988 (ara dokument a fol. 5 sa 8 tal-process) ghax-xiri minghand il-konvenuti ta' tletin *plot* fil-kontrada Tal-Qattus, Hal-Ghaxaq, ghall-prezz ta' elf hames mija u hamsin liri Maltin (Lm1,550) kull *plot*, u bhala liberi u franki. Skond il-klawzola numru erbgha (4), il-konvenju kien *"ghal zmien sena mid-data tal-hrug tal-Land Registry Certificate"*.

Mix-xiehda mhux kontradetta ta' Salvatore Schembri (ara *affidavit* tieghu a fol. 26) jirrizulta li dan ic-certifikat inhareg fis-7 ta' April 1993. Meta l-atturi talbu lill-konvenuti biex jonoraw il-konvenju, dawn qalulhom li kienu diga` ttrasferew numru ta' *plots* lil terzi. L-istess xhud qal li fit-30 ta' Novembru 1993 giet ipprezentata ittra ufficjali fejn gew interpellati l-konvenuti biex jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv u billi ma resqux giet intavolata c-citazzjoni odjerna. M'hemmx dubju li din ic-citazzjoni giet ipprezentata entru t-terminu stabilit mil-ligi.

Issa fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom il-konvenuti jsostnu li ma kellhom l-ebda relazzjoni guridika ma' l-atturi. Fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom ighidu li huma qatt ma kellhom x'jaqsmu personalment ma' l-art u li kien zball da parti tan-Nutar li pprepara d-dokument relattiv. Ighidu li l-konvenju sar fl-ufficini tal-kumpanija Anchor Investments Co. Ltd., li l-atturi kienu jafu li qed jinnegozjaw ma' din is-socjeta` u n-negozju ghamluh maghha, u ghall-konvenju kien hemm prezenti t-tliet diretturi ta' l-istess socjeta`. Ighidu wkoll fl-istess dikjarazzjoni li l-atti gudizzjarji kollha mill-atturi saru kontra l-imsemmija socjeta`.

Jinghad l-ewwelnett li r-regola *contra testimonium scriptum testimonium non scriptum non fertur* m'ghandhiex tittiehed fis-sens assolut billi ssofri eccezzjoni f'certi kazijiet (**Mary Gatt vs Onor. Edgar Cuschieri noe**, Qorti ta' l-Appell, 6 ta' Gunju 1955, Vol. XXXIX.i.221), fosthom f'dan il-kaz:

> *"Ir-regola ta' l-inammissibilita` tal-provi testimonjali kontra l-miktub tibqa' sakemm il-Qorti ma tkunx perswaza illi hemm zball fil-kuntratt, jew li thalla barra xi patt ghal xi raguni specjali; billi f'kazi simili l-principji bazati fuq il-gustizzja u l-ekwita` ghandhom ikunu supremi (Appell 15 ta' Dicembru 1947, in re "Mercieca vs Pace", Kollez. Vol. XXXIII, parte I, pag. 603)".*

Il-konvenuti, nonostante l-allegazzjonijiet taghhom fid-dikjarazzjoni guramentata taghhom, ma xehdux u ma ressqux provi f'dawn il-proceduri. Mill-banda l-ohra l-atturi kienu cari fix-xiehda taghhom.

Angelo Zahra xehed li dwar min kien qieghed ibiegh ma nqala' l-ebda disgwid, la meta kien qed jinkiteb il-konvenju u lanqas meta rega' nqara min-Nutar Charles Mangion qabel ma gie ffirmat. Qal li fil-fatt il-konvenju kien dettata minn Dr. Borg Cole. Wara li kien inhareg il-Land Registry Certificate u avvicinaw lil Dr. Borg Cole biex isir il-kuntratt, dan qalilhom li l-art kienet inbieghet lil terzi. Ghalhekk ghamlu tfittxija fir-Registru Pubbliku u rrizulta li l-art kienet f'isem kumpanija li taghha Dr. Borg Cole kien direttur u azzjonist.

Salvu Schembri qal fl-*affidavit* tieghu li t-trattativi dwar din il-kompro-vendita kienu saru bejnu u Dr. Borg Cole u kkonferma li l-konvenju gie redatt min-Nutar Charles Mangion izda fuq dettatura ta' Dr. Borg Cole. Sostna li waqt it-trattativi kienu jkunu prezenti z-zewg konvenuti u li dawn kienu ddikjaraw li l-art kienet f'isimhom personali u li biex isir il-kuntratt finali kien hemm bzonn ic-certifikat mir-registratur ta' l-artijiet. Qal li l-kumpanija Anchor Investments Co. Ltd. qatt ma ssemmiet u ma kenitx parti mill-istess konvenju. Darba kien ircieva ittra minghand Dr. Borg Cole ghan-nom ta' l-imsemmija socjeta` datata 18 ta' April 1991 fejn infurmah li l-konvenju ma kellux aktar effett izda kien injora din l-ittra. Meta mbaghad inhareg il-Land Registry Certificate u

sussegwentement saru jafu li dik is-socjeta` kienet ittrasferiet hi l-art in kwistjoni lil terzi, saret ittra ufficjali kontra taghha mill-avukat li kien jippatrocinahom. Fuq parir sussegwenti pero`, stante li l-konvenju kien isemmi lill-konvenuti personalment, ittiehdu passi kontra taghhom personalment.

Xehed ukoll in-Nutar Charles Mangion li kkonferma li kien irrediga l-konvenju mertu tal-kaz in ezami u li l-vendituri kienu dehru f'isimhom personali.

Il-pozizzjoni ghalhekk hija cara: il-konvenuti allegaw li sar zball min-Nutar meta ma ndikax li kienu qed jidhru f'isem kumpanija izda ma ressqu l-ebda prova biex isostnu din l-allegazzjoni. Mill-banda l-ohra n-Nutar stess ikkonferma li l-konvenuti dehru f'isimhom personali u l-atturi sahansitra xehdu li l-konvenju kien dettat minn wiehed mill-konvenuti stess. Il-konvenju huwa car u inekwivoku u m'hemm l-ebda dubju ghalhekk li l-ftehim sar mal-konvenuti personalment u ghalhekk tezisti relazzjoni guridika ma' l-atturi.

L-ewwel erba' talbiet ta' l-atturi jirreferu ghall-kundanna tal-konvenuti biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv a bazi tal-konvenju msemmi. Biss gie stabbilit li l-art in kwistjoni mhijiex proprjeta` taghhom u ghalhekk mhuwiex possibbli li jigu milqugha dawn it-talbiet. Ghalhekk il-Qorti se tghaddi biex tikkunsidra t-talbiet l-ohra li jirrigwardaw id-danni allegatament sofferti mill-atturi.

Skond il-klawzola numru sitta (6) tal-konvenju tat-23 ta' Novembru 1988, il-kompraturi (l-atturi) gew koncessi d-dritt li jassenjaw lil terzi fuq l-imsemmi konvenju. Issa jirrizulta li l-atturi ghamlu konvenju iehor datat it-8 ta' Lulju 1989 u redatt mill-istess Nutar Charles Mangion, fejn obbligaw ruhhom li jbieghu sitta u ghoxrin mill-imsemmijin *plots* lil certu Carmenu Busuttil u hutu bil-prezz ta' elfejn u hames mitt liri Maltin (Lm2,500) kull *plot* u bl-impozizzjoni ta' cens ta' ghoxrin liri Maltin (Lm20) fuq kull *plot*. Naturalment in vista tal-fatt li l-atturi ma akkwistawx l-art in kwistjoni, in-negozju ma' l-ahwa Busuttil ma setax isehh. In lineja ta' danni ghalhekk l-atturi qed jippretendu t-telf ta' qliegh li sofrew konsistenti fid-differenza bejn il-prezz li bih kienu se jixtru u l-prezz li bih kienu se jbieghu, kif ukoll tac-cens li kienu se jimponu fuq l-istess art. Il-Qorti taqbel mal-perit legali li din il-pretensjoni hija gustifikata. Difatti l-kuntratt finali ma sehhx unikament ghal tortijiet imputabbli lill-konvenuti.

Ghalhekk jirrizulta li fuq kull *plot* l-atturi kienu se jaghmlu qliegh ta' disa' mija u hamsin liri Maltin (Lm950) u mill-fidi tac-cens perpetwu impost kienu jdahhlu erba' mitt liri Maltin (Lm400) fuq kull *plot*, total ta' elf tliet mija u hamsin liri Maltin (Lm1,350) fuq kull *plot*. Ghalkemm mill-konvenju ma' l-ahwa Busuttil jirrizulta li l-atturi kienu se jbieghu sitta u ghoxrin *plot*, il-perit legali ssottometta l il-kalkolu kellu japplika fuq it-tletin *plot* peress li anke fuq

ir-rimanenti erba’ *plots* tilfu l-opportunita` li jinnegozjaw l-istess *plots*. Il-Qorti pero` ma taqbilx li ghandu jigi likwidat ammont ukoll fuq dawn l-erba’ *plots*. Id-danni reali huma dawk fuq is-sitta u ghoxrin *plot* li dwarhom kienu ghamlu konvenju. Ma jirrizulta li kien sar l-ebda konvenju jew ftehim minnhom ghall-bejgh ta’ l-erba’ *plots* l-ohra. Huwa veru li l-proprjeta` dejjem tapprezza fil-valur taghha izda ma ngabet l-ebda prova dwar telf attwali u reali li huma setghu ghamlu. Ghaldaqstant id-danni qed jigu likwidati hekk:

Lm1,350 x 26 = Lm35,100.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti, tichad l-ewwel erba’ talbiet attrici izda tilqa’ t-talbiet l-ohra attrici u ghalhekk:

(1) tiddikjara li l-konvenuti huma responsabbli ghad-danni kagunati lill-atturi minhabba l-inadempjenza taghhom kif fuq spjegat,

(2) tillikwida d-danni sofferti mill-atturi fis-somma ta’ hamsa u tletin elf u mitt liri Maltin (Lm35,100),

(3) tikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi din is-somma hekk likwidata ta’ hamsa u tletin elf u mitt liri Maltin (Lm35,100) bl-imghax millum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF
DR. DAVID SCICLUNA **D/REGISTRATUR**