MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
SILVIO MELI

Seduta ta' l-14 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 600/2010

Carmelo sive Charles Foca (karta ta’ l-identita` numru 462371 (M)) u martu Mariella Foca (karta ta’ l-identita` numru 496675 (M))

vs
Francis Spiteri (karta ta’ l-identita` numru 249066 (M)) u martu Rita Spiteri (karta ta’ l-identita` numru 480068 (M))
U
B’digriet tat-12 t’Ottubru, 2010, gie kjamat fil-kawza Frank Cachia

Il-Qorti,

1.0. Rat ir-rikors guramentat promotur datat il-11 ta’ Gunju, 2010, li permezz tieghu r-rikorrenti sintetikament esponew is-segwenti:

1.1 Illi permezz ta' konvenju datat il-15 ta' Frar, 2010, redatt min-Nutar Dottor Mario Bugeja, l-intimati obbligaw ruhhom li jbieghu lil Frank Cachia il-fond minghajr isem jew numru, fi Triq il-Qaliet, Marsaskala, liema fond jokkupa parti minn dik li qabel kienet "Villa Hamilton", kif deskritt fl-istess rikors promotur fuq riferit, fi stat "*shell*" u suggett ghac-cens annwu u temporanju ta' sebgha u sittin Ewro u sitta u tmenin centezmu, (€67.86), ghall-perjodu li baqa' minn mija u hamsin (150) sena li beda jiddekorri mis-17 t'Ottubru, 1965, versu l-prezz ta' mitejn u disat elef, sitt mija u tlieta u erbghin Ewro, (€209,643.00);

1.2 Illi permezz ta' skrittura ohra datata l-24 ta' Frar, 2010, Frank Cachia ceda d-drittijiet tieghu naxxenti mill-konvenju fuq riferit favur ir-rikorrenti odjerni, liema cessjoni giet debitament registrata mal-Ufficcju tat-Taxxi Nterni, fejn l-intimati gew mgharrfa b'din ic-cessjoni tramite ittra gudizzjarja datata t-12 t'April, 2010;

1.3 Illi l-konvenju datat il-15 ta' Frar, 2010, fuq riferit, (ara paragrafu wiehed punt wiehed, (1.1), aktar qabel), gie mgedded sa l-ahhar ta' Mejju, 2010, permezz ta' skrittura datata l-15 t'April, 2010, li giet ukoll registrata mal-ufficcju tat-Taxxi Interni;

1.4 Illi permezz ta' att ta' kostituzzjoni ta' garanzija datat il-15 t'April, 2010, in atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette, l-intimati *in solidum* taw favur ir-rikorrenti ipoteka specjali fis-somma ta' mija u disghin elf, erba' mija u sebgha u tletin Ewro u tnejn u disghin centezmu, (€190,437.92), rapprezentanti depozitu li r-rikorrenti hallsu lill-intimati ghall-bejgh tal-proprjeta` fuq indikata;

1.5 Illi permezz t'ittra gudizzjarja datata t-13 ta' Mejju, 2010, l-intimati gew interpellati biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt definittiv tal-bejgh tal-istess fond u dan, skont il-kondizzjonijiet pattwiti fil-konvenju tal-15 ta' Frar, 2010, fuq indikat;

1.6 Illi nonostante din l-interpellazzjoni indikata fil-paragrafu precedenti, l-intimati baqghu ma addivjenewx ghall-ezekuzzjoni tal-konvenju favur ir-rikorrenti;

1.7 Illi ghaldaqstant ir-rikorrenti aderew din il-qorti biex l-intimati jkollhom l-opportunita` jghidu ghaliex din il-qorti m'ghandhiex:

1.7.1. Tiddikjara li l-intimati huma flimkien obbligati jbieghu l-fond fuq gia` riferit fi Triq il-Qaliet, Marsaskala, kif soggett ghac-cens annwu u temporanju gia` fuq indikat u ghall-perjodu li baqa' kif fuq ukoll gia` indikat;

1.7.2. Tordna lill-intimati biex *in solidum* jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali fi zmien qasir u perentorju, u wkoll tinnomina lin-Nutar Naomi Mugliette biex tippubblika l-att opportun tal-bejgh tal-proprjeta` imsemmija bil-pattijiet u kundizzjonijiet kif pattwiti fil-konvenju tal-15 ta' Frar, 2010, fuq riferit;

1.7.3. Tiffissa jum, hin u lok ghall-pubblikazzjoni tal-att *de quo*;

1.7.4. Tinnomina Kuraturi Deputati biex jirrapprezentaw lill-intimati f'kaz ta' kontumacja;

1.7.5. Tawtorizza lir-rikorrenti biex, fl-eventwali kontumacja tal-intimati, inaqqsu dik is-somma li tkun ekwivalenti ghat-taxxa provizorja fuq il-qliegh kapitali u kull taxxa jew spejjez ohra relattivi li talvolta jkunu dovuti mill-vendituri skont il-ligi vigenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh, u jeffettwaw tali pagamenti ghan-nom tal-intimati mill-bilanc tal-prezz dovut, biex l-att pubbliku ta' bejgh ikun jista' jigi registrat u insinwat skont il-ligi, filwaqt li l-bilanc rimanenti jigi depozitat taht l-awtorita` ta' din il-qorti biex ikun zbankat mill-intimati kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta;

1.7.6. B'rizerva ghal kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti;

1.7.7. Bl-ispejjez kif indikati fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati;

2.0. Rat ir-risposta datata l-25 ta' Gunju, 2010, li permezz taghha l-intimati sintetikament wiegbu bil-mod segwenti:

2.1. Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati;

2.2. Illi hemm raguni valida fil-ligi ghaliex l-intimati Spiteri ma resqux ghall-att finali tat-trasferiment;

2.3. Illi l-intimati ma dehrux ghall-att finali minhabba Frank Cachia li mieghu huma iffirmaw konvenju;

2.4. Illi kienu l-istess rikorrenti Foca, bhala successuri fil-jeddijiet u l-obbligi ta' Frank Cachia li l-ewwel kisru tali ftehim u dan, billi ma gietx onorata b'mod shih klawsola numru hamsa (5) tal-istess konvenju;

2.5. Illi r-rikorrenti Foca sssumew il-jeddijiet kollha ta' Frank Cachia u ghalhekk kellhom l-obbligu li jonoraw b'mod shih il-klawsola numru hamsa (5) tal-konvenju relattiv;

2.6. Illi ghalhekk illum kollox ghandu jmur lura ghall-"*istatus quo ante*";

2.7. Salv linji difensonali ulterjuri;

3. Rat id-digriet taghha diversament preseduta datat it-12 t'Ottubru, 2010, li permezz tieghu awtorizzat il-kjamata in kawza ta' Frank Cachia, (ara fol 24);

4. Rat ir-risposta tal-kjamat in kawza Frank Cachia datata t-12 t'April, 2011, li permezz taghha sintetikament issottometta:

4.1. Illi hu m'ghandux l-interess guridiku mehtieg biex ikun parti f'din il-kawza ghad li l-oggett u l-mertu tal-kawza jirrigwardaw infurzar ta' weghda ta' xiri u bejgh li d-drittijiet

naxxenti minnha gew ceduti u assenjati lir-rikorrenti Foca, u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

4.2. Illi ma jezisti l-ebda element li jiggustifika l-agir tal-intimati li jonqsu milli jaddivjenu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' trasferiment tal-fond in dizamina;

4.3. Illi ma jezisti ebda element attribwibbli lill-istess kjamat in kawza li b'xi mod izomm jew jostakola l-pubblikazjzoni tal-att finali ta' trasferiment li hi wara kollox, il-vertenza u l-mertu li ghandha quddiemha il-qorti;

4.4. Salv eccezzjonijiet ohra;

5. Semghet ix-xhieda kollha pordotta;

6. Ezaminat id-dokumenti kollha esebiti;

7. Rat id-digriet taghha datat is-6 ta' Novembru, 2012, li permezz tieghu, fuq talba appozita, awtorizzat lill-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-modalita` hemm indikata, (ara fol 76);

8. Rat is-sottomissjonijiet skritti tal-kontendenti, (ara fol 83, 90 u 101);

Ikkonsidrat:

9.0. Illi l-pozizzjoni tar-rikorrenti tista' tigi sintetikament esposta bil-mod segwenti:

9.1. Illi l-procedura odjerna kienet necessitata minhabba l-ostinazzjoni tal-intimati Spiteri;

9.2. Illi l-kjamat in kawza Cachia kien il-proprjetarju ta' zewg (2) vilel – wahda jisimha "Villa Hamilton" u l-ohra "Villa Pentiles", fi Triq il-Qaliet, Marsaskala;

9.3. Illi "Villa Hamilton" inbieghet lill-intimati Spiteri u aktar tard, il-"Villa Pentiles" inbieghet lilhom ukoll;

9.4. Illi l-intimati Spiteri sussegwentement irredigew konvenju datat il-15 ta' Frar, 2010, biex ibieghu fond li kien inbena fuq nofs l-art fejn qabel kien hemm "Villa Hamilton" lill-kjamat in kawza Cachia, (ara fol 5);

9.5. Illi permezz ta' cessjoni in atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette datat l-24 ta' Frar, 2010, (ara fol 7), il-kjamat in kawza Cachia ceda d-drittijiet kollha lilu appartenenti mill-konvenju tal-15 ta' Frar, 2010, favur ir-rikorrenti Foca;

9.6. Illi permezz t'ittra ufficcjali datata t-12 t'April, 2010, din ic-cessjoni riferita fil-paragrafu precedenti ingiebet a konjizzjoni tal-intimati Spiteri, (ara fol 11);

9.7. Illi permezz tal-att datat il-15 t'April, 2010, il-konvenju fuq indikat, (ara paragrafu disgha punt erbgha, (9.4)), aktar qabel), gie imgedded, (ara fol 12);

9.8. Illi fl-istess 15 t'April, 2010, b'kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Naomi Mugliette l-intimati Spiteri irrilaxxaw garanzija *in solidum* tas-somma totali imhallsa mir-rikorrenti Foca fl-ammont ta' mija u disghin elf, erba' mija u seba' u tletin Ewro u tnejn u disghin centezmu, (€190,437.92), gia` imhallsa precedentement, (ara fol 14);

9.9. Illi konsegwentement ir-rikorrenti ghad fadlilhom ihallsu lill-intimati s-somma ta' dsatax –il elf, mitejn u hames Ewro u tmien centezmi, (€19,205.08), li ghad trid tigi mhallsa minnhom mal-att finali ta' kompravendita`;

9.10. Illi stante li l-intimati ma resqux ghal dan l-att finali u dan minghajr raguni valida fil-ligi, ir-rikorrenti kienu kostretti jipprezentaw ittra gudizzjarja ohra, datata t-13 ta' Mejju, 2010, ghalkemm inutilment, (ara fol 17);

Ikkonsidrat:

10.0. Illi l-intimati Sptieri sintetikament isostnu s-segwenti:

10.1. Illi meta r-rikorrenti assumew id-drittijiet li kellu Cachia fuq il-proprjeta` in dizamina, assumew ukoll l-obbligi hemm annessi;

10.2. Illi l-intimati jsostnu li Cachia kiser il-ftehim maghhom bi tlett (3) modi u meta r-rikorrenti dahlu minfloku assumew ir-responsabbilta` ghal dan;

10.3. Illi Cachia hu responsabbli ghas-segwenti nuqqasijiet fil-konfront tal-intimati Spiteri:

10.3.1. Illi Cachia ghadda c-cavetta ta' "Villa Pentiles" lin-Nutar inkarigat tardivament;

10.3.2. Illi l-istess Cachia halla l-mobbli tieghu u tal-familja tieghu fl-istess Villa;

10.3.3. Illi l-istess Cachia ghadu ma hallasx kont konsiderevoli tad-dawl u l-ilma fuq l-istess Villa;

Ikkunsidrat:

11. Illi l-kjamat in kawza Cachia obbliga ruhu li jhallas il-kontijiet relattivi tad-dawl u l-ilma biex jagevola l-vertenza odjerna, (ara fol 62);

Ikkunsidrat:

12. Illi l-vertenza odjerna twasslet sal-punt odjern rizultat ta' ostinazzjoni irragonevoli riskontrata;

13.0. Illi l-pozizzjoni li tirrizulta tista' tigi esposta bil-mod segwenti:

13.1. Illi Cachia u l-intimati Spiteri ikkonkludew konvenju fuq il-proprjeta` in dizamina;

13.2. Illi r-rikorrenti Foca sussegwentement dahlu minflok Cachia;

13.3. Illi peress li irrizulta d-dizgwid fuq riferit bejn Cachia u Spiteri, l-ingranagg wehel u l-partijiet spiccaw fil-litigazzjoni odjerna;

Ikkunsidrat:

14. Illi d-dizgwid bejn l-intimati u l-kjamat in kawza ghandu jibqa' cirkoskritt bejniethom u t-terza persuna (il-konjugi Foca) m'ghandhomx ibatu il-konsegwenzi ta' azzjonijiet jew ammissjonijiet li la jahtu ghalihom u lanqas b'xi mod ikkontribwew biex jizviluppaw;

15. Illi jekk verament il-kjamat in kawza irid juri *buona fede* fl-azzjonijiet tieghu ikun ferm ghaqli li flok *jiddikjara* li hu lest ihallas il-kontijiet kospikwi li jolqtu l-fond in dizamina, *effettivament* imur u hallashom;

16. Illi *di piu`*, ir-rikorrenti gia` hallsu l-parti l-kbira tal-prezz pattwit, u ghalhekk mhux gust li minhabba id-dizgwid li jirrizulta bejn l-intimati u l-kjamat in kawza huma jbatu b'dan il-mod sproporzjonalment riskontrat;

17. Illi ghalhekk, jekk l-intimati ghandhom xi lanjanza fil-konfront tal-kjamat in kawza, mhux permess li juzaw lir-rikorrenti bhala pedina rikattanti biex jilhqu l-ghanijiet taghhom a spejjez tal-istess rikorrenti;

18. Illi dak li jirrizulta hu li r-rikorrenti kkonkludew konvenju ghall-kompravendita` in dizamina li ghaliha anke hallsu hafna aktar minn dak strettament dovut f'din il-fazi tal-process;

DECIDE:

19.0. Ghaldaqstant, in vista tal-premess, din il-qorti tqis li r-rikorrenti ipprovaw il-kaz taghhom skont il-ligi u konsegwentement, filwaqt li tirrespingi r-risposti tal-intimati Francis u Rita konjugi Spiteri u tal-kjamat in kawza Frank Cachia, takkolji t-talbiet tar-rikorrenti Carmelo sive Charles u Mariella konjugi Foca u:

19.1. Tiddikjara li l-intimati Spiteri huma flimkien obbligati jbieghu l-fond minghajr isem u bla numru fi Triq il-Qaliet, Marsaskala kif indikat fir-rikors guramentat

promotur u kif soggett ghac-cens annwu u temporaneu hemm ukoll indikat;

19.2. Tordna lill-istess intimati Spiteri biex *in solidum* jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta' kompravendita` in dizamina fi zmien erbgha (4) xhur mid-data ta' din is-sentenza u ghal dan il-ghan tinnomina lin-Nutar Dottor Naomi Mugliette biex tippubblika l-att opportun a bazi tal-kundizzjonijiet kif gia` pattwiti fil-konvenju tal-15 ta' Frar, 2010, fuq gia` riferit;

19.3. Illi l-gurnata, hin u lok li fihom ghandu jigi iffinalizzat l-att *de quo* ghandu jigi determinat min-Nutar fuq imsemmija *purche*` fit-terminu indikat fil-paragrafu precedenti;

19.4. Illi fil-kaz ta' kontumacja tal-intimati Spiteri, tinnomina bhala Kuraturi Deputati lil dawk li jkun imisshom skont it-turn fid-data iffissata ghall-pubblikazzjoni;

19.5. Illi tawtorizza wkoll lir-rikorrenti Foca biex fl-eventwali kontumacja tal-intimati inaqqsu dik is-somma li tkun ekwivalenti ghat-taxxa provizorja fuq il-qliegh kapitali u kull taxxa jew spejjez ohra relattivi li talvolta jkunu dovuti mill-vendituri skont il-ligi vigenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-att finali tal-bejgh u li jeffettwaw tali pagamenti ghan-nom tal-intimati mill-bilanc tal-prezz dovut biex l-att pubbliku ta' bejgh ikun jista' jigi registrat u insinwat skont il-ligi, filwaqt li l-bilanc rimanenti jigi depozitat taht l-awtorita` ta' din il-qorti biex ikun zbankat mill-intimati Spiteri kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta;

19.6. Bl-ispejjez kif indikati fl-istess rikors guramentat promotur kontra l-intimati.

____

Onor. Imhallef Silvio Meli

< Sentenza Finali >

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