



QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgha, 24 ta' Frar 2016

Kawza Nru: 9

Rikors Ġuramentat Nru: 1022 / 11 JA

Country Boy Limited (C36695)

-vs-

Rita Bonello

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf tas-soċjeta' Country Boy Limited, ippreżentat fid-19 ta' Ottubru 2011 fejn gie premess:

Illi permezz tal-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tal-ewwel (1) ta' Marzu elfejn u għaxra (2010) tan-Nutar Malcolm Mangion (Dok. 'A' hawn anness) l-intimata Rita Bonello biegħet lis-soċjeta' esponenti l-fond gewwa l-Belt Valletta, fi Triq San Nikola, bla isem u bin-numru uffiċjali mija u erbatax (114), liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u kif

aħjar deskritt fl-istess kuntratt ta' bejgħ, dan versu l-pattijiet u kundizzjonijiet kollha nkluzi fl-istess kuntratt ta' bejgħ.

Illi fost tali kundizzjonijiet l-intimata ggarantiet ukoll il-paċifiku pussess u reali godiment tal-fond minnha trasferit ukoll in forza tal-att surreferit u dan b'ipoteka ġenerali tal-beni kollha tagħha preżenti u futuri a favur tas-soċjeta' esponenti u bil-pussess vakanti.

Illi minkejja s-surreferit l-intimata xorta waħda baqgħet tokkupa l-fond surreferit b'mod għal kollox illegali u abbużiv fil-konfront tas-soċjeta' esponenti in vista tal-bejgħ tal-istess fond u qed tirrifjuta li tiżgombra mill-istess u tghaddi lill-esponenti l-pussess liberu u vakanti tal-istess ukoll skond il-kuntratt surreferit.

Illi l-intimata m'għandha ebda eċċezzjoni x'jagħti għat-talbiet attriċi.

Illi għalhekk jeżistu l-elementi kollha meħtieġa skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex il-Qorti tghaddi biex tiddeċiedi bid-dispensa tas-smiegħ.

Tgħid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex m'għandhiex din il-Qorti tiddeċiedi skond it-talba attriċi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u:

1. Tordna lill-intimata tiżgombra mill-fond ġewwa l-Belt Valletta, fi Triq San Nikola, bla isem u bin-numru uffiċjali mija u erbatax (114) fi żmien qasir u perentorju li jiġi wkoll prefiss minn din l-Onorabbli Qorti skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata minn issa ngunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta preżentata fis-26 ta' Jannar 2012 fejn gie eċċepit is-segwenti:

1. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-kuntratt tal-1 ta' Marzu 2010 huwa null u bla effett *stante* illi l-kunsens tal-konvenuta kien ivvizzjat *stante* li kienet ingannata mis-soċjeta' attriċi u mill-konsultent legali tiegħu Dr Mark Attard Montalto, kif se jiġi pprovat f'azzjoni legali oħra li għandha tiġi intavolata u se jiġi mitlub ir-rexxissjoni tal-att pubbliku hawn fuq imsemmi;
2. Illi s-socjeta attriċi mhux legittimu kontraditur *stante* illi mhix is-sid tal-fond 114, Triq San Nikola. Valletta.
3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawża nkluzi d-dokumenti;

Rat illi t-tentattivi sabiex il-partijiet jitransigu sfaqqaw fix-xejn.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għat-8 ta' Jannar 2016.

Illi kif jidher mill-att promotur is-soċjeta' attriċi qed titlob għall-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi.

Illi jidher mhux kontestat bejn il-partijiet illi gie ffirmat kuntratt ta' bejgħ datat 1 ta' Marzu 2010 bejn il-kontendenti,

fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion (Dok 'A', fol 5) għal fond 114, liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu.

Illi rriżulta illi minkejja li gie konkluz dan il-kuntratt il-konvenuta baqgħet tokkupa l-fond *de quo* u kien għalhekk illi s-soċjeta' attriċi istwriet din l-azzjoni ta' żgumbrament.

Rat l-*affidavit* ta' Alex Sammut (fol 20) li jieħu ħsieb l-amministrazzjoni tas-soċjeta' attriċi. Jgħid illi hu gie avviċinat minn Dr Mark Attard Montalto dwar post għal bejgħ ġewwa l-Belt, u ċjoe' l-fond mertu tal-kawża odjerna. Meta ltaqa' mal-konvenut ġewwa l-fond *de quo* jgħid li hu nduna li hija ma kinitx tgħix fih peress illi l-post kien mimli mbarazz u kellu ħsarat estensivi – *ciononostante* huwa għażel li jikkunsidra l-post għas-somma ta' €32,611. Xehed illi gie ffirmat konvenju fl-14 ta' Settembru 2009 li gie segwit bl-att finali (Dok 'A' anness mar-rikors promotur). Il-fond kellu jiġi trasferit liberu u frank bid-drittijiet u pertinenzi kollha. Il-konvenuta ggarantiet il-paċifiku pussess u reali godiment tal-fond minnha trasferit. Is-soċjeta' attriċi ħallset il-bilanċ tal-prezz fuq l-att finali. Jgħid li l-konvenuta għaddietilhom iċ-ċwieviet tal-fond u tawha ġimġha sabiex tneħhi l-affarijiet li kien għad baqagħlha ġewwa l-fond. Spjega li hu kien jieħu n-nies jaraw il-fond u darba minnhom li ċ-ċavetta li kellu ma kenitx qed tiftaħ u li s-serratura kienet tbiddlet. Xehed illi rriskontraw problema mal-konvenuta li kienet tgħix biswit dan il-fond u kienet tbiddel is-serraturi mingħajr l-awtorizzazzjoni tagħhom, u kien għalhekk li s-soċjeta' attriċi kellha ttipproċedi b'din l-azzjoni ta' żgumbrament.

Illi fl-eċċezzjonijiet tagħha l-konvenuta fl-ewwel lok eċċepiet illi l-kuntratt tal-bejgħ mertu tal-kawża odjerna huwa null u bla effett; u fit-tieni lok eċċepiet illi s-soċjeta' attriċi mhijiex "il-legittima kontradittur" (din il-Qorti tirrileva illi dak li l-konvenuta riedet tfisser huwa li s-soċjeta' attriċi ma kellhiex l-interess ġuridiku sabiex ttipproċedi bl-azzjoni odjerna) .

Rat li l-konvenuta esebit *affidavit* (fol 50). Tgħid illi hija tgħix fil-fond mertu tal-kawża odjerna. Tispjega li kienet talbet lil Dr Mark Attard Montalto li kien l-avukat tagħha dak iż-żmien sabiex jagħmel ir-riċerki fuq il-fond. Tgħid li Dr Attard Montalto nfirmaha li meta kien mar id-Dipartiment tal-Artijiet huma qalulu l-proprjeta' ma kinitx tal-istess Dipartiment u għalhekk qalilha illi bil-preskrizzjoni ta' 30 sena l-post kien sar tagħha. Spjegat li Dr Attard Montalto kien infurmaha li kien interessat li jixtri l-post hu iżda tramite terzi persuni. Tgħid illi kellha tiehu Lm14,000 mingħand is-soċjeta' attriċi u ammont addizzjonali ta' Lm6,000 mingħand Dr Attard Montalto. Tgħid li prezenti waqt l-iffirmar tal-ftehim kien hemm hija, it-tifel tagħha, in-Nutar Malcolm Mangion, Alex Sammut u Dr Mark Attard Montalto. Xi żmien wara li gie ffirmit il-kuntratt bagħat għaliha Dr Attard Montalto u qallha li kien gie nfirmat li l-proprjeta' kienet tal-Joint Office. Talabha l-flus l-oħra iżda hi ma setgħetx għax kienet użathom biex tħallas xi dejn u ħassitha ngannata.

Rat li l-konvenuta esebit kopja ta' rikors ġuramentat (fol 25) fl-ismijiet “**Rita Bonello vs Country Boy Limited**” fejn talbet lill-Qorti tiddikjara illi l-att pubbliku datat 1 ta' Marzu 2010 fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion mertu tal-fond in kwistjoni kien null u bla effett.

Rat illi fil-mori ta' din il-kawża, l-azzjoni għan-nullità tal-kuntratt giet deċiża fl-ewwel istanza u kellha tiġi appellata mill-konvenuta. Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Marzu 2014 li permezz tiegħu l-Qorti ddeċidiet li tkompli bis-smiegħ tal-prova avolja l-kawża surreferita giet appellata.

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Novembru 2015 li permezz tiegħu l-Qorti ċaħdet it-talba tal-konvenut sabiex kjamat in kawża d-Dipartiment tal-Artijiet u l-Awtorita' tad-Djar.

Ikkunsidrat:

Illi f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza tal-Prim Awla tad-9 ta' Ottubru, 2003 (Ċit Numru. 1348/2000/TM) fil-kawża fl-ismijiet **“Malta International Airport p.l.c. vs Chev. Joseph M. Scicluna et noe”** fejn il-Qorti qalet is-segwenti:

“Il-prinċipju pacta sunt servanda huwa wieħed applikat rigorosament mill-Qrati tagħna, u jekk ma tirriżultax xi ċirkustanza li, skond il-liġi, tista' twassal għat-tħassir tal-kuntratt, l-istess kuntratt irid jiġi esegwit miż-żewġ naħat.”

Ara wkoll **“Beacon vs Spiteri Staines”** Appell deċiż fil-5 t'Ottubru 1998; **“Grace Spiteri et vs Carmel sive Lino Camilleri et”**, deċiża mill-Prim Awla fit-30 ta' Mejju 2002; **“Paul Camilleri et vs Joseph Glanville et”** deċiża wkoll mill-Prim Awla fit-28 t'April 2003); **“Mary Pace vs C. Fino & Sons Ltd”** – Appell Inferjuri deċiż fis-17 ta' Frar 2003; u **“Tigne vs Borg”** – Appell Inferjuri wkoll, deċiż fl-4 t'Ottubru 2011.

Illi f'dan il-każ l-intimata kienet assistita mill-konsulent legali tagħha u l-ftehim bejn il-partijiet ġie redatt f'atti pubbliċi li saru fl-atti tan-Nutar Malcolm Mangion. Huwa prinċipju ta' dritt li meta ftehim jiġi redatt bil-miktub, il-kontenut tal-istess ftehim għandu jgħodgħ mill-istess kitba, u mhux mid-diskussjonijiet u kif dawn żvolgħew.

Illi hu għalhekk prezunt li dak li l-partijiet ikunu ftiehem fuqu, jkun ġie mniżżel fil-kitba, u dak li jkun diskuss iżda ma jirriżultax mill-kitba, jitqies jew li ma sarx qbil fuqu jew li ġie rinunzjat (ara **“Clive Simpson vs John Saliba nomine et”** deċiż mill-Prim Awla fit-22 ta' Ġunju 2004 u **“Frendo vs Caruana”** Appell Ċivili deċiż fit-28 ta' Jannar 1999). Fejn il-kitba hi ċara, dak li kien miftiehem għandu jgħodgħ mill-istess

kitba u mhux minn dak li seta' kellhom f'moħħhom il-partijiet (ara "**Brincat vs Saliba**" Appell Ċivili datat 14 ta' Novembru 1983).

Illi l-kunsens veru li għandu jkun espressjoni tal-volontá ta' dak li ta l-kunsens, pero' meta l-kunsens jingħata forma solenni ta' att pubbliku, hu preżunt li l-manifestazzjoni tal-kunsens tirrifletti l-volontá nterna tal-kontraent. Il-prova kuntrarja, biex twaqqá dak li jirriżulta minn att pubbliku, trid tkun ċara, inekwivoka, u konkludenti ("**Grech vs Ciantar**" deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fil-21 ta' Mejju 1979).

Illi fil-każ in eżami l-konvenuta qed tallega li hija ġiet ingannata mill-avukat tagħha u s-soċjeta' attriċi. Izda din l-azzjoni ma hijiex għall-impunjazżjoni tal-att pubbliku mertu tal-kawża. Fil-fatt din l-azzjoni ġiet istwita separatament mill-konvenuta u li nqatgħet kontriha fl-ewwel istanza. Il-kawża odjerna izda hija għall-eżekuzzjoni tal-kuntratt. Fis-sens illi s-soċjeta' attriċi qed titlob sabiex tkun tista' tgawdi l-fond pjenament skont il-kuntratt miftiehem u dana ma tistax tagħmlu bl-okkupazzjoni lleċita tal-konvenuta.

Illi għalkemm il-konvenuta ngħatat żmien sabiex tivvaka l-post hija dan ma għamlitux mingħajr ebda ġustifikazzjoni. Il-Qorti għalhekk taqbel mas-soċjeta' attriċi illi ladarba l-att pubbliku għadu viġenti hija għandha dritt għal reali godiment tal-fond u dan tista' tagħmlu biss meta l-konvenuta tivvaka l-post, ħaġa li fuq kollox kellha tagħmilha dakinhar li ġie ffirmat il-kuntratt.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attriċi. Il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar sabiex il-konvenuta tiżgombra u tivvaka l-post.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imhalled

Mario Debono
Deputat Registratur