QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MCKEON

Illum il-Hamis 30 ta` Gunju 2016

Kawza Nru. 12
Rik. Gur. Nru. 957/13 JZM

Josephine Azzopardi [KI 472760M], Clive Azzopardi [KI 411082M], Christ Azzopardi [KI 48991M], Miriam Azzopardi [KI 498978M]

kontra

Consiglio D`Amato

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-7 ta` Ottubru 2013 li jaqra :–

1. Illi r-rikorrenti Clive, Christ u Miriam ahwa Azzopardi qed jidhru f`dana r-rikors guramentat bhala u fil-kapacita` taghhom ta` werrieta tad-defunt missierhom Lawrence Azzopardi ;

2. Illi l-imsemmi Lawrence Azzopardi kien ghamel ftehim mal-intimat, liema ftehim kien wiehed verbali, sabiex huwa jixtri fond numru 17 gia` numru 9 fi Triq Cappadocia Qormi u dana ghal prezz pattwit ta` sitt elef Lira Maltin [Lm6,000] ta` dak iz-zmien, liema prezz kien thallas permezz tal-ewwel pagament ta` tlitt elef Lira Maltin [Lm3,000] u l-bilanc permezz ta` pagamenti mensili ta` hamsin Lira Maltin [Lm50] ;

3. Illi hekk kif jithallas il-prezz kollu, haga li effettivament saret, kellu jsir l-att finali ta` bejgh li pero` minkejja l-ftehim baqa` qatt ma sehh. Illi l-partijiet ossia d-defunt Lawrence Azzopardi u l-intimat kienu hbieb u fdaw lil xulxin minghajr meta fittxew biex jaghmlu l-imsemmi att finali ;

4. Illi r-rikorrenti llum u qabel il-prezentata ta` dina c-citazzjoni marru ghand l-intimat sabiex jersqu ghall-att finali izda daqqa ghal raguni u daqqa ghal ohra l-att finali baqa` ma sarx minkejja li l-prezz miftiehem u pattwit kif inghad gie mhallas kollu ;

Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha :-

1. Tiddikjara li effettivament kien hemm ftehim ezistenti bejn id-defunt Lawrence Azzopardi u l-intimat sabiex l-istess Lawrence Azzopardi, u llum l-aventi causa tieghu, jixtru u jakkwistaw il-fond numru 17 gia` numru 9 fi Triq Cappadocia, Qormi u dana versu l-prezz pattwit u gia` mhallas ta` sitt elef Lira Maltin [Lm6,000].

2. Tordna lill-intimat sabiex jersaq fuq l-att finali ta` bejgh mar-rikorrenti tal-fond hawn imsemmi.

3. Tappunta kuraturi deputati sabiex jirraprezentaw l-eventwali kontumaci.

4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex f'jum, hin u lok stabbilit minn dina l-Onor. Qorti jippubblika u jinsinwa l-att relattiv ta` bejgh kif hawn mitlub ghal finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Bl-ispejjez u l-intimat minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata li kienet prezentata fis-27 ta` Frar 2014 u taqra hekk :–

1. Preliminarjament it-talbiet attrici huma bla fondament guridiku u ghandhom jigu michuda stante li ma jezisti ebda konvenju miktub. Ftehim verbali mhux vinkolanti. (Art 1233 tal-Kap 16)

2. Fit-tieni lok, anke jekk qatt kien hemm ftehim bil-miktub dan mhux registrat skont il-ligi, ma ghadux vinkolanti u ma gewx segwiti d-dettami tal-Artikolu 1357 tal-Kap 16.

3. Illi fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghal premess, kien hemm ftehim verbali bejn l-esponenti u r-ragel tal-attrici li jixtri l-fond versu l-prezz ta` LM 6,000 (sitt elef Liri Maltin) u ghaxar Liri (LM 10) cens annwu u perpetwu. Dan l-ftehim verbali sar fl-1998. Azzopardi hallas LM 3,000 u sentejn wara beda jhallas LM 10 fis-sena.

4. Illi wara xi zmien il-partijiet innotaw li l-kuntratt attwalment ma kienx sar. Saru diskussjonijiet estensivi ta` possibbli transazzjoni li ma kinux konklussivi. Qabel dan Azzopardi kien ihallas kera ta` LM 100 fis-sena u ghalhekk l-esponenti offra li jirrifondi l-ammont li kien thallas mill-1998 ` l quddiem u jnaqqas minn din is-somma l-kera mill-1998 `l quddiem izda u din l-offerta ma gietx accettata u ghalhekk giet prezentata cedola ta` depozitu numru 639/2013 fil-5 ta`April 2013. (Dok CD1)

5. Illi ghalhekk t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenut, u d-dokument li kien esebit mar-risposta guramentata.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tal-konvenut li xehed fid-dar tar-residenza tieghu quddiem l-Assistent Gudizzjarju Av. Anna Mifsud Bonnici li kienet mahtura ghal dak l-iskop.

Rat id-dokumenti li pprezenta l-konvenut waqt ix-xiehda tieghu.

Rat iz-zewg affidavits tal-attrici Josephine Azzopardi.

Semghet ix-xiehda ta` Anthony Fenech fl-udjenza tat-13 ta` Ottubru 2014.

Semghet ix-xiehda tan-Nutar Dr Mario Bugeja fl-udjenza tad-19 ta` Frar 2015.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur Clive Azzopardi.

Semghet lill-attrici tixhed in kontroezami fl-udjenza tas-27 ta` Ottubru 2015.

Semghet ix-xiehda ta` Neville Busuttil, il-kontroezami ta` Clive Azzopardi u x-xiehda ta` Josephine D`Amato fl-udjenza tat-12 ta` Jannar 2016, u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda in kontroezami ta` Anthony Fenech fl-udjenza tad-9 ta` Frar 2016.

Rat id-digriet li tat fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum bil-fakolta` li l-partijiet jipprezentaw noti ta` osservazzjonijiet skont modalitajiet stabbiliti fl-istess digriet.

Rat in-nota ta` osservazzjonijiet tal-konvenut tal-4 ta` April 2016.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

II. Provi

Il-konvenut xehed illi huwa ma kienx jaf lil Lawrence Azzopardi maghrufa bhala il-"We" izda jaf li kien *canvasser* ta` l-ex Ministru Lino Spiteri. Huwa qal Anthony sive` Ninu Fenech iben Tumas. Jista` jkun li dan kien semma lil Lawrence Azzopardi. Jista` jkun ukoll li xi darba kien mar ghand in-Nutar Bugeja taz-Zurrieq. Ma jidhirlux li ghand dan in-Nutar kien iltaqa` ma` Azzopardi u ma` xi wiehed minn ulied Tumas Fenech.

Xehed illi fid-Dok CA1, il-kitba "Yearly 100" tfisser illi l-fond kien mikri ghal dak l-ammont fis-sena. Fejn kien miktub Lm 50 ifisser li kienet tithallas daqstant kera. Huwa gharaf il-firma tieghu. Inoltre kkonferma li Dok CA2 juri l-bqija tal-pagamenti kull sitt xhur.

Mistoqsi xi jfisser dak miktub fid-Dok CA 2 intestat *Convenio Nutar Bugeja Sold Lm 3000*, il-konvenut sostna li dawk kienu nofs il-prezz tal-post. Fejn imnizzel "*last payment paid OK Lm 3000*", dik hija kitba tieghu u tirrigwarda l-ahhar pagament li rcieva li jkompli jfisser li kien fadal x`jircievi aktar flus.

Stqarr illi l-ftehim ma` Azzopardi kien prezz ta` Lm 6,000. Fl-1998 thallas Lm 3000. Ghalkemm huwa veru li kien hemm imnizzel "*last payment*" izda dak huwa zball tieghu. Spjega li anke fil-bidu ta` Dok CA2, kien hemm ukoll miktub "*last payment*" bl-ahmar u dan huwa meta kien hallsu l-ahhar.

Qal illi ma jidhirlux li kien sar kuntratt mal-We.

L-attrici Josephine Azzopardi tixhed illi Lawrence Azzopardi kien zewgha. Miet fis-26 ta` April 2006. Hija u l-familja taghha ilhom jghixu fil-fond 17, Triq Cappadocia, Qormi, ghal dawn l-ahhar 25 sena. Meta zzewget, hija kienet tghix ghand ommha izda imbaghad ommha kienet qaltilhom biex

isibu dar ghalihom. Laqam zewgha kien il-We. Dan iltaqa` ma` Ninu Fenech iben Tumas u dan kien hadu jkellem lill-konvenut. Hija ma tantx involviet ruhha peress li dak iz-zmien kienet qed trabbi t-tlett itfal taghhom. Izda taf li zewgha kien mar mal-konvenut ghand in-Nutar Bugeja gewwa B`Bugia. Kien sar ftehim fis-sens illi l-prezz tal-post ikun ta` Lm 3,000. Dawn il-flus kienu thallsu lill-konvenut permezz ta` pagamenti ta` Lm 50 fix-xahar. Il-hlasijiet u l-arrangamenti saru fit-22 ta` Awissu 1984.

Kompliet tixhed illi qatt ma rat kopja tal-kuntratt. Zewgha kien qalilha li mhux ser ikollha problemi ghax il-post kien taghhom u kien imhallas. Hi u binha Clive Azzopardi kienu marru ghand in-Nutar Bugeja biex jiksbu kopja tal-att ta` l-akkwist. In-nutar ftakar li kienu marru ghandu l-We u l-konvenut, u ghamlu att ta` bejgh izda wara li ghamel ricerki, ma setax isib il-kuntratt. Meta hi tkellmet mal-konvenut, dan kien qalilha li l-post kien imhallas izda ma kienx cert jekk kienx sar il-kuntratt. Qal illi kellhom jifdu c-cens ta` Lm 10 fis-sena li kienu ghadhom ihallsu. Hi u wliedha nfurmaw lill-konvenut li huma riedu li jsir il-kuntratt ta` l-bejgh ladarba l-post kien imhallas.

Stqarret illi l-problemi nqalghu meta l-mara tal-konvenut insistiet li riedet l-imghax fuq il-prezz. Wara dan kollu, huma rcevew cheque ghal €3773.59 fejn il-konvenut qal li kien jinkludi l-prezz li kien thallas izda li minnu naqqas rata ta` kera ghaz-zmien li kienu ilhom fil-post. Ic-cheque ntbaghat lura.

Stqarret illi zewgha kien qalilha li kien irranga mal-konvenut sabiex fl-1986 jibda jaghtih LM 50 kull sitt xhur. Zewgha kien izomm xi karti li fuqhom il-konvenut kien jikteb kemm kien qed jithallas. Habib ta` zewgha kien Ninu Fenech imlaqqam *Ta` Tumas* li kien laqqa` liz-zewgha mal-konvenut. Max-xiri tal-post l-ex Ministru Lino Spiteri ma kellu x`jaqsam xejn.

Kompliet tghid illi fl-1998, kienu thallsu Lm 3,000 u ghalhekk kien jonqos x`jithallas bilanc ta` Lm 3,000 sabiex ikun kopert il-prezz.

Fissret illi zewgha kien ighid illi mar mal-konvenut u ma` Ninu Fenech ghand in-Nutar Bugeja u li l-post kien inxtara. Hija thallas cens ta` Lm 10 ghall-post. Il-flus jithallsu lit-tifel tal-konvenut li flimkien ma` missieru jkunu fil-hanut li ghandhom il-Hamrun. Wara l-mewt ta` zewgha

hija hallset xi tliet snin cens. Ghall-habta tal-Milied, mar ghandha l-konvenut flimkien ma` martu fejn qalulha li l-post ma kienx taghha u li ma kellhiex thallas aktar cens. Inghad lilha li kellha xaghrejn cans sabiex issib post iehor billi l-ahhar Lm 3,000 ma kinux thallsu. Tghid illi dak il-hin stess il-konvenut qal lil martu biex ma toqghodx tinkwietaha peress li l-prezz tal-bejgh kien thallas kollu.

Tistqarr illi kienet marret ma` binha Clive Azzopardi ghand in-Nutar Bugeja li qalilha li huwa kien ippubblika kuntratt. Tkompli tghid illi meta marret biex tigbor kopja tal-kuntratt, in-Nutar qalilha li ma setax isib il-kuntratt. Hija kellmet l-avukat. In segwitu l-konvenut accetta li jsir il-kuntratt. Gara izda li l-mara tieghu bdiet tippretendi l-hlas ta` l-imghax. Irceviet cheque ghal €3,773.59 minghand il-konvenut.

Tinsisti illi ladarba l-konvenut accetta l-prezz u li dak il-prezz kien thallas, ma kellu jkun hemm l-ebda raguni ghala ma kellux ikun ippubblikat il-kuntratt.

Fil-**kontroezami**, Josephine Azzopardi xehdet illi kienet ilha mizzewga 15-il sena. Fl-ewwel sitt snin taz-zwieg kienet toqghod ma` zewgha ghand ommha. Imbaghad ir-ragel taghha kien sab il-post in kwistjoni. Huma dahlu fil-post minflok haddiehor. Dahlu fil-post fl-1986. Kien isir hlas ta` Lm 60 fis-sena. Kienet tinghata ricevuta tal-hlas izda hija ma kellhiex kopja. Kellha ktieb tac-cens. Hija sma kinitx tmur ma` zewgha biex tithallas. Zewgha kien jghidilha li dawk kienu flus tal-post. Ma kenitx prezenti meta sar il-ftehim mal-konvenut ; lanqas taf meta sar il-ftehim. Kull ma taf huwa li zewgha kien jghidilha li l-post kien imhallas u li kien jithallas bil-mod kull sitt xhur. Taf li ghall-ewwel kienu jithallsu Lm 50 ; imbaghad bdiet tithallas Lm 10 fis-sena. Tinsisti li ma kellha ricevuti ta` xejn. L-unici dokumenti li kellha kienu dawk esebiti a fol 32 sa 34 tal-process. Dawn kienu nghataw lilha minn guvni li kienm fil-hanut tal-konvenut u li hadhom minn file li kellu l-konvenut. Tghid li ma kellha l-ebda kopja ta` xi konvenju. Zewgha kien ighidilha li fil-post kellhom kera ta` Lm 100 fis-sena izda li kellha thallas ukoll cens ta` Lm 10 fis-sena.

L-attur Clive Azzopardi xehed illi l-genituri tieghu huma Lawrence u Josephine konjugi Azzopardi. Ighid illi ommu kienet baghtet lilu ghand il-konvenut li kellu hanut il-Hamrun sabiex isir hlas ta` Lm 10 cens. Il-konvenut kien ipproponielu biex jifdu c-cens. Min-naha tieghu, ix-xhud wiegeb li kienet idea tajba u li ghall-iskadenza kien ser ighid lill-ommu li

jaraw x`ried isir. Ftit taz-zmien wara, marru biex jaraw kif kellu jinfeda c-cens u intalbu biex jipprovdu l-kuntratt tad-dar. Ighid illi l-konvenut kien qalilhom li ser ifittxu hu stess izda ftit zmien wara avzahom li ma setax isib il-kuntratt. Marru ghand in-Nutar Bugeja li qalilha li kienn jiftakar li kien ippubblika dal il-kuntratt. Meta regghu marru jkellmuh, qalilhom li ma kien sab xejn.

Fil-**kontroezami** Clive Azzopardi xehed illi huwa trabba fil-fond 17, Triq Kappadoccja, Qormi. Ma baqax joqghod hemm mill-2012. Kien jisma` lil missieru jghid li l-post kien taghhom. Qal illi ma jafx x`kien il-ftehim bejn missieru u l-konvenut. Jaf illi t-tifel tal-konvenut kien qallu li ser ifittex il-kuntratt izda qallu wkoll li ma kienx sab il-kuntratt.

Anthony Fenech xehed illi r-ragel ta` Josephine Azzopardi kien imlaqqam il-"We". Zmien ilu jiftakar li l-konvenut biegh lill-We l-post fejn kien joqghod Azzopardi. Kien sar xi diskors quddiemu ; is-somma miftehma kienet ta` Lm 3,000. Wenzu Azzopardi kien beda jhallas lill-konvenut ftit ftit. Kull darba li Azzopardi kien imur ihallas, kien jinsista mal-konvenut li dan jiffirmalu bid-data b`kollox. Suppost sar il-kuntratt. Kien hu li qal lill-Azzopardi sabiex jixtri l-post fejn kien qed joqghod.

Fil-**kontroezami**, ikkonferma li Azzopardi kien diga` joqghod fil-post li kien mikri ghandu, qabel sar il-ftehim ta` bejgh. Jaf li kien ihallas il-kera ; kemm ma kienx jaf. Il-konvenut kellu hafna postijiet mikrija go Hal Qormi u li beda jbiegh lill-inkwilini. Insista li l-prezz tal-bejgh kien ta` Lm 3,000. Cahad li din il-figura thallset f`salt wiehed. Il-post kellu Lm 10 cens fis-sena.

Stqarr illi huwa ma kienx is-sensar bejn Azzopardi u l-konvenut, izda kien maghhom meta tkellmu bejniethom. Ghall-ewwel ma kienx hemm ftehim u Azzopardi kien imur ihallas lil Consiglio ftit ftit. Jaf li ma kienx sar konvenju. Huwa ma marx maghhom ghand in-nutar. Azzopardi kien ihallas Lm 100 kull sitt xhur. Gieli kien prezenti meta Azzopardi kien imur ihallas. Il-ftehim bejn Azzopardi u l-konvenut sar madwar 30 sena ilu. Il-ftehim bejniethom kien illi l-ewwel isir il-hlas imbaghad isir il-kuntratt. Jaf li saru pagamenti li jammontaw ghal Lm 3,000 jew LM 4000. Pero` kien kemm kien il-prezz, il-konvenut kien stqarr mieghu li Azzopardi kien hallsu kollox. Il-kuntratt baqa` ma sarx minhabba traskuragni.

Nutar Dr. Mario Bugeja xehed li kellmitu l-attrici dwar xi negozju li kien sar bejn zewgha u l-konvenut. Dwar dan in-negozju, huwa pero` ma kien jiftakar xejn. Qal illi ma jafx li ghamel xi skritturi jew kuntratti. Lanqas jaf jekk kienx sar xi nkontru fl-ufficcju tieghu. Huwa jaf lill-konvenut. Insista li ma jiftakarx li kien sar xi inkontru mal-konvenut fejn kienu involuti l-atturi.

Neville Busuttil mid-Dipartiment tat-Taxxi xehed illi mill-atti tad-Dipartiment ma kienx jirrizulta li kien registrat konvenju dwar il-bejgh tal-fond 17, gia` 9, Triq Kappadocja, Qormi, bejn il-konvenut, u Lorenzo sive` Lawrence u Josephine mizzewgin Azzopardi.

**Josephine D`Amato** xehdet illi hija tigi l-mara tal-konvenut. Id-dar in kwistjoni hija proprjeta` parafernali ta` zewgha. Hija kienet tmur ma` zewgha kull darba li kien jaghmel konvenju jew kuntratt. Qalet illi binha kien infurmaha li l-atturi riedu kopja ta` kuntratt. Hija taghtu struzzjonijiet biex ifittex il-kuntratt fil-kaxxa tal-kuntratti li kienu jzommu. Pero` il-kuntratt ma kienx instab. Hija stess marret Hal Qormi ghand l-attrici ; din tatha zmien xahrejn biex issib il-kuntratt, izda l-kuntratt baqa` ma nstabx. Imbaghad l-attrici qaltilha li kienet lesta tixtri l-post billi thallas it-Lm 3,000 l-ohra. Originarjament il-fond inghata lil Azzopardi mid-Dipartiment tad-Djar. Azzopardi bdew ihallsu kera ta` Lm 100 fis-sena u gew rikonoxxuti bhala inkwilini. Suppost li ghandhom fil-post b`kera.

Tixhed illi taf li kien sar ftehim mar-ragel taghha fejn il-post kien ser jinxtara ghall-prezz ta` Lm 6,000 u jkun hemm ukoll cens ta` Lm 10 fis-sena. Thallsu Lm 3,000 u kien fadal Lm 3,000 ohra x`jithallsu. Il-kuntratt qatt ma sar. Azzopardi bdew ihallsu l-Lm 10 wara diversi ittri li nkitbulhom. It-Lm 3,000 kienu thallsu peress li kien ser isir kuntratt izda l-kuntratt baqa` ma sarx. Thallas cens ghal erba` snin biss. Qalet illi ma tafx ghala l-kuntratt baqa` ma sarx. Ikkonfermat illi t-Lm 3,000 gew depozitati l-Qorti.

Ipprezentat kopja tal-ktieb tal-kera kif ukoll kopja ta` *ledger* ta` hlasijiet li ghamlu l-atturi ghas-snin 1984 sa 1986. Qalet illi kien hemm hlasijiet ohra li saru wara u li jinsabu go *ledger* iehor. Taht fejn hemm it-tipex, hemm imnizzel li l-kera kienet ta` Lm 50 kull sitt xhur bil-quddiem. Ikkonfermat li din kienet thassret u inkiteb Lm 10 fis-sena ghac-cens. Saret Lm 10 wara li thallsu t-Lm 3000. Tghid illi zewgha kien gieli jithallas ftit ftit. Fil-kaz tal-lum il-hlas ta` t-Lm 3,000 sar f`daqqa mentri l-hlas ftit ftit kien tal-kera.

Fil-**kontroezami**, hija fissret illi l-kalligrafija ta` fuq net fid-Dok JD2 hija tal-lavrant. Il-kitba *konvenju Nutar Bugeja sold 3,000 Liri Maltin* hija tar-ragel taghha. Spjegat li hemm imnizzel Lm 3,000 ghax dak kien il-bilanc li kien ghad fadal jithallas. Spjegat li zewgha kien jikteb *last payment* biex ifisser li dak kien l-ahhar pagament li nghata. Qalet illi dak li hemm imnizzel bhala *last payment* fil-5 ta` Ottubru 1998 ifisser li dakinhar kien thallas Lm 3,000. Dak iz-zmien kienu bieghu xi erba` postijiet u kollha hekk inbieghu. Il-ftehim ma` Azzopardi jixtri l-post.

III. Risultanzi

Fil-kawza tal-lum, l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi sar ftehim bejn Lawrence Azzopardi u l-konvenut ghax-xiri ta` l-fond de quo ghall-prezz ta` LM 6,000 liema ammont diga` thallas. Talbu wkoll lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenut halli jersaq ghall-finali tal-bejgh tal-istess fond.

Min-naha tieghu, il-konvenut laqa` ghat-talbiet attrici billi in linea preliminari sostna li l-azzjoni attrici ma setghetx tirnexxi peress illi ladarba l-ftehim ta` bejn il-konvenut u Lawrence Azzopardi ma sarx kif trid il-ligi, l-atturi ma setghux jinvokaw il-kenn tal-ligi. Jikkontendi l-konvenut illi l-Qorti ma tistax tordna li jsir kuntratt ta` bejgh ta` mmobbli meta l-weghda tal-bejgh kienet verbali mhux bil-miktub. B`zieda ma` dan, il-konvenut eccepixxa wkoll illi l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi peress li ma kienx hemm registrazzjoni ghall-finijiet fiskali, apparti li ma kienux segwiti r-rekwiziti ta` l-Art 1357 tal-Kap 16.

Abbazi tal-provi akkwiziti, jirrizulta li fl-1984, Lawrence Azzopardi kera l-fond mertu ta` din il-kawza minghand il-konvenut ghal Lm 100 fis-sena li kienet tithallas Lm 50 kull sitt xhur (ara : Dok CA1 u Dok CA2 a fol 32 u 33 tal-proces). Tirrizulta divergenza dwar il-hlas tal-prezz tal-bejgh miftiehem li kien ta` Lm 6,000. L-atturi jinsistu li thallas l-ammont kollu ta` Lm 6,000 u li kien jonqos kien biss li jigi ppubblikat il-kuntratt. Biex isostnu dan, l-atturi gabu bhala xhud lil Anthony Fenech li xehed illi huwa jaf b`dak li kien miftiehem bejn Lawrence Azzopardi u l-konvenut fis-sens illi l-prezz kien ta` Lm 3,000 u li dak il-prezz kien thallas kollu. Il-konvenut u l-mara tieghu jinsistu li s-somma ta` Lm 3,000 li thallset f`daqqa kien akkont, kontra dak li xehed Anthony Fenech illi t-Lm 3,000 thallsu ftit ftit.

Dan premess, il-Qorti mhijiex ser tidhol fil-mertu tal-kwistjoni sabiex tistabilixxi liema verzjoni hija l-aktar versosimili u attendibbli, kif lanqas ma sejra tqis id-diversi kontradizzjonijiet li hargu mid-deposizzjonijiet tal-bicca l-kbira tax-xhieda. Mhuwiex dan il-kompitu tal-Qorti stante illi fil-kawza tal-lum, l-atturi mhux jitolbu rifuzjoni ta` dak li hallsu izda qeghdin jitolbu lill-Qorti illi tordna li jsir att finali ta` bejgh abbazi ta` ftehim verbali li kien hemm bejn il-partijiet.

Il-pern tal-vertenza huwa jekk il-ftehim in kwistjoni kienx kif trid il-ligi u allura kienx enforzabbli ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Ghalkemm fid-Dok CA2 inkiteb *Convenio Nutar Bugeja* dan l-allegat konvenju ma kienx prezentat bhala prova.

L-attrici Josephine Azzopardi tikkonferma illi hija ma ffirmat l-ebda konvenju. U lanqas kellha kopja ta` xi konvenju.

Josephine D`Amato tixhed illi marret ma` zewgha ghal kull konvenju jew kuntratt li ghamel zewgha u eskludiet ghal kollox li seta` sar konvenju ma` l-atturi jew ma` Lawrence Azzopardi.

Anke Anthony Fenech jikkonferma li ma kienx sar konvenju bejn Azzopardi u D`Amato.

In-Nutar Mario Bugeja stqarr illi ma jafx li ghamel skritturi jew kuntratti bejn Azzopardi u D`Amato. Lanqas ftakar li kien prezenti ghal xi inkontru bejniethom.

Il-konvenut jeskludi illi ghand in-Nutar Bugeja kien iltaqa` ma` Azzopardi u ma` wiehed mit-tfal ta` Tumas Fenech, ossija Anthony Fenech.

Anke r-rapprezentant tal-Kummissarju tat-Taxxi xehed illi ma kien registrat l-ebda konvenju dwar il-bejgh tal-fond de quo bejn Azzopardi u D`Amato.

Determinati dawn il-fatti, il-Qorti hija tal-fehma illi l-ftehim verbali ta` bejn Lawrence Azzopardi u Consiglio D`Amato ma kienx validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi sabiex iwassal ghall-pubblikazzjoni tal-att finali ta` l-bejgh tal-fond de quo.

Ftehim tax-xorta li l-atturi jridu jenforzaw irid ikollu r-rekwiziti li gejjin :-

1) <u>Il-kitba</u> :

" ... jkun hemm dokument kull fejn hemm kitba attribwita ghal persuna identifikabbli, liema kitba tkun tikkontjeni esposizzjoni ta` fatti jew dikjarazzjoni ta` volonta`. S` intendi b` kitba wiehed ma jifhimx biss is-sinjali alfabetici, iizda tinkludi dawk numerici, stenografici u anke kriptografici, basta li dik il-kitba tesprimi hsieb li jkun miftiehem minn kulhadd jew minn certu numru ta` nies. Il-kitba f` dan is-sens tista` ssir kemm bl-id kif ukoll b` mezzi mekkanici, b` mezz indellibli jew li jista` jithassar u fuq kwalsiasi mezz li jista` jiehu mqar temporanjament il-messagg- karta, parcmina, injam, gebel, hadid, plastik, ecc." [Qorti tal-Appell Kriminali (Sede Inferjuri) : 17 ta` Ottubru 1997 : "**<u>Il-Pulizija vs Paul Galea</u>**"]

2) <u>Il-firma tal-kontraenti</u> :

<u>Giorgi</u> – Teoria Delle Obbligazioni – Vol I, pt. I, pag. 373 et seq – citat fis-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 1998 fil-kawza "**<u>Joseph Baldacchino et noe vs Carmelo sive` Charlie Camilleri et</u>**" ighid :-

"Il secondo requisito della scrittura privata si e` di contenere il tenore delle promesse, delle stipulazioni, delle liberazioni, che e` preordinata a consacrare. Ma questo requisito, piu` che alla materiale compilazione del documento, si riferisce alla sostanza intelletuale del medesimo. Ed e` per se evidente, che nihil agit chi non seppe in una scrittura dichiarare che cosa voleva."

Fis-sentenza tas-26 ta` Jannar 1933 fil-kawza "**<u>Psaila vs Scicluna</u>**" skrittura privata kienet spjegata hekk :-

" ... le parole scrittura privata nella piu` larga concezione, comprendono qualunque scritto di obbligo o di liberazione ... che non sia raccommandato alla fede pubblica quod auctoritate privata a privates est

compositum, apoche`, antapoche` chirografi, singrafi … e gli altri documenti … Ma nell` uso della scienza giuridica da un certo tempo a questa parte, quella denominazione ha un senso piu` ristretto e proprio, in cui s` intende per privata scrittura l`atto destinato a constatare una o piu` obbligazzioni o liberazioni e munito della sottoscrizione di coloro che intervengono a stipularlo, ma non ricevuto … dal notaro o da altro pubblico ufficiale autorizzato a dargli pubblica fede."

Issa meta skrittura privata tkun dwar weghda ta` bejgh, il-ligi tmur oltre r-regoli generali.

L-Art 1233 tal-Kap 16 ighid hekk :-

(1) Bla hsara tal-kazijiet li fihom il-ligi, espressament taghmel mehtieg l-att pubbliku, ghandhom isiru b` att pubbliku jew b` kitba privata, taht piena ta` nullita` –

(a) il-ftehim li jkun fih weghda ta` trasferiment jew ta` akkwist, that kull tiltolu li jkun, tal-proprjeta` ta` beni immobbli jew ta` jedd iehor fuq dawk il-beni.

Fis-sentenza fil-kawza "**Baldacchino et noe vs Camilleri et**" (op. cit.) il-Qorti ta` l-Appell ghamlet ezami tal-elementi tal-Art 1223 tal-Kap 16 billi qalet hekk :-

"Hu car allura illi biex l-iskrittura taht is-subinciz (a) ta` l-artikolu 1233 tkun valida fil-ligi jehtieg li tkun (a) tirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom; (b) tikkontjeni l-weghda ta` trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta` dak il-ftehim; (c) tidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit; (d) tistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u (e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinanti jew determinabbli skond il-ftehim."

Dak li nghad f`dik is-sentenza kien ikkonfermat fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/RCP**) tal-24 ta` April 2001 fil-kawza "**John Azzopardi vs George Zammit noe**".

L-istess kien deciz mill-Qorti ta` l-Appell fid-decizjoni taghha tad-29 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Dr Carmel sive` Lino Gauci Borda et vs Carmelina sive` Carmela Azzopardi et**" fejn inghad :-

"Kif sewwa rriteniet il-Prim` Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tat-30 ta` April 2002 fil-kawza fl-ismijiet ***Philip Micallef et vs Antoine Micallef*** *li 'Huwa mehtieg li sabiex konvenju jkun validu (li) da jigi redatt bil-miktub. In oltre ghandu jikkontjeni s-segwenti elementi :-*

(a) jirrispekkja l-volonta` tal-kontraenti riflessa fil-firem taghhom ;

(b) jikkontjeni l-weghda ta` trasferiment li tkun tifforma l-oggett ta` dak il-ftehim ;

(c) jidentifika dan l-oggett li kellu jigi trasferit ;

(d) jistipula t-titolu li bih ikun gie miftiehem li kellu jsir it-trasferiment u

(e) jindika l-prezz jew konsiderazzjoni miftehma li jistghu jkunu determinati jew determinabbli skond il-ftehim."

Irrizulta li l-ftehim in kwistjoni kien it-trasferiment ta` mmobbli ; ghalhekk kellu jsir bil-miktub. Obbligazzjoni bil-fomm dwar l-eventwali trasferiment ta` mmobbli ma tistax tissarraf f`li l-bejjiegh jigi kostrett ibiegh ta` bilfors, u jekk jonqos, allura jkun imgieghel jersaq bghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt b`ordni tal-Qorti.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti fis-16 ta` Lulju 2012 fil-kawza "**Claire Magri vs Francis Spiteri et**" inghad hekk :

*"Il-htiega tal-kitba ghall-fini tal-Art.1233(1)(a) fuq citat mhix wahda ta` prova ("ad probationem tantum") izda ta` sostanza fis-sens illi hija mehtiega ghall-validita` tal-ftehim ("ad validitatem") [ara "**Camilleri vs Agius**", deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta` Gunju 1949 u "**Agius vs Caruana",** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta` Ottubru 2001]. Ad validitatem ghaliex minghajr il-kitba ma hemmx kunsens. Il-kunsens huwa element essenzjali ghall-kuntratti. U l-kunsens irid ikun manifestat kif trid il-ligi. Fil-kaz tal-immobbli, il-ligi mhijiex sodisfatta ghall-fini tal-validita` tal-patt illi l-kunsens ikun manifestat biss bil-fomm jew tacitament izda tinsisti fuq il-forma skritta li, jekk tkun karenti, tolqot is-sostanza tal-patt li jigi ma jiswa propju xejn, lanqas l-effetti tieghu. Meta l-ligi tirrikjedi l-kitba, taht*

*piena ta` nullita`, dan tkun qeghda taghmlu sabiex tirrendi validu l-kunsens. Ghalhekk meta zewg persuni jobbligaw ruhhom bil-fomm biss illi wiehed minnhom ibiegh u l-iehor jixtri mmobbli, il-patt ma jezistix, ghax il-partijiet ma jkunux taw il-kunsens taghhom ghall-bejgh fil-forma rikjest mil-ligi ad validitatem. Fil-kaz tal-akkwist ta` mmobbli, minghajr kitba, la jista` jkun hemm akkwisit u lanqas weghda ta` akkwist.. Fil-kaz ta` kuntratti ohra fejn hija rikjesta l-forma skritta, illigi ma tipprovdix dwar il-forma tal-promessa de contraendo. Mhux hekk huwa l-kaz meta si tratta ta` trasferiment ta` mmobbli, ghaliex il-ligi hija cara fis-sens li pprovdiet espressament li l-promessa trid tkun bil-kitba taht piena ta` nullita`. Sahansitra l-estensjoni bil-fomm biss ta` konvenju hija nulla u ghalhekk fin-nuqqas ta` estensjoni valida bil-miktub, il-konvenju jitqies bhala skadut ("**Micallef vs Micallef**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 27 ta` Gunju 1996 u "**Agius vs Caruana"** [op. cit.] Ladarba l-partijiet ghazlu illi l-ftehim ta` bejniethom jibqa` bil-fomm u ghalhekk ma kienx validu ma hemmx rabta bejniethom u ghalhekk l-ebda parti ma tista` tinvoka kontra l-ohra xi "jedd" li tallega illi tkun kisbet bhala effett ta` dak il-ftehim bil-fomm."*

Fil-kaz tal-lum, l-assjem tal-provi ma jistax ibieghed lil din il-Qorti milli tahseb illi bejn il-konvenut u Lawrence Azzopardi kien hemm l-intiza li l-ftehim ta` bejniethom jibqa` fondat fuq fiducja reciproka. Kollox kien msejjes fuq il-kelma ta` zewg persuni illi kienu jafu tajjeb lil xulxin. Altrimenti Azzopardi ma kienx ihallas minghajr kitba Lm 3,000 - hekk kif qed isostni l-konvenut - jew Lm 6,000 - hekk kif qed isostnu l-atturi. Ighodd ukoll il-principju *vigilantibus non dormientibus iura succurunt* fis-sens li l-atturi ma setghux jitolbu l-kenn tal-ligi meta Lawrence Azzopardi ma ghamilx l-affarijiet kif trid il-ligi. Il-*causa* kienet inesistenti ghaliex il-weghda tat-trasferiment tal-immobbli ma saritx bil-miktub. Din il-Qorti ma tistax taghti kenn jew tilqa` talbiet li johorgu minn negozju li ma sarx kif trid il-ligi.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut.

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-konvenut.

Tichad it-talbiet tal-atturi.

Tordna lill-atturi sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

Onor. Joseph Zammit McKeon
Imhallef

Amanda Cassar
Deputat Registratur