

**QORTI TAL-MAGISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI**

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum it-Tlieta, 24 ta' Ottubru 2017

Ċitazzjoni Numru: 92/2004 PC

Jeffrey u Annie konjuġi Farrugia

vs

Salvina Xuereb, mart Carmelo Xuereb f'isimha u bħala mandatarja ta' ħutha imsefrin Concetta Carmelo Vella; Lorenzo Xuereb; Giuseppa mart Nikola Xerri; u Carmela mart John Cassar; u b'digriet tat-3 ta' Marzu 2005, Carmelo Cauchi ġie ammess jidħol fil-kawża *in statu et terminis*; u b'digriet tas-27 ta' Lulju 2007, Mario Cauchi, Joe Cauchi u Jane mart Carmel Vella ġew ammessi jidħlu fil-kawża *in statu et terminis*

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi b'konvenju datat erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar elfen u erba' (2004), inti konvenuta f'ismek u f'isem hutek imsefrin – flimkien ma oħrajn – obbligajt ruhek illi tbiegħ u tittrasferixxi lill-atturi d-drittijiet spettanti lilek fuq il-biċċa raba magħrufa bħala 'Ta' Fonzu' fil-limiti ta' Xewkija, Għawdex, tal-kejl ta' mandwar erbat elef erba' mija u sitta u disgħin metri kwadri (4496m.k.) konfinanti tramuntana in parti mat-triq, u in parti ma' beni tal-familja Vella u nofsinhar in parti ma' beni ta' Paul Spiteri, in parti ma' beni ta' Wistin Cauchi u in parti ma' beni ta' John Xuereb, ta' Giuseppa Fenech, u ta' Carmel Dingli, u in parti ma' beni ta' terzi mhux magħrufa lill-partijiet; kif ukoll id-

drittijiet spettanti lilek fuq il-biċċa raba magħrufa bħala 'Iċ-Ċnus ta' San Ġwann', Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta' circa elf tlett mija u hamsa u sitti metri kwadri (1365 m.k.) konfinanti mill-punent ma beni ta' Emanuela Zammit, in parti u in parti ma' beni ta' Jane Azzopardi, u mill-irjeh l-oħra ma beni ta' terzi mhux magħrufa mill-partijiet;

Illi kull biċċa raba giet murija fuq pjanta annessa mal-konvenju;

Illi l-konvenju sar bil-kondizzjoni illi l-prezz pagabbli lill-konvenuta propio et nomine jiġi stabbilit a bażi ta' mija u tletin elf lira maltija (Lm130,000) għall-intier mir-raba 'Ta' Fonzu' u sitti elf lira maltija (Lm60,000) għall-intier mir-raba 'Iċ-Ċnus ta' San Ġwann';

Illi mir-riċerki dwar it-titolu tar-raba de quo irriżulta illi lil kull wieħed u waħda mill-konvenuta kienet tispetta kwota ta' hames partijiet minn tlieta u sittin parti (5/63) mill-intier tar-raba 'Ta' Fonzu'; u kwota ta' settima parti ta' kwart indiviż, u settima parti ta' nona parti minn tlett kwarti indiviżi - pari għal parti waħda minn wieħed u għoxrin ossia 0.047619 mill-intier tar-raba 'Iċ-Ċens ta' San Ġwann';

Illi l-kuntratt pubbliku kellu jsir sa mhux aktar tard mit-tlieta u għoxrin (23) ta' Awwissu 2004, u effettivament l-atturi seġħu lilek konvenuta sabiex tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt f'dik il-gurnata, anke permezz ta' ittra uffiċċjali preżentata minn fir-registru ta' din il-Qorti fl-20 ta' Awwissu 2004;

Illi minkejja dan, l-istess kuntratt baqa' ma setax isir għaliex inti konvenuti bqajt tirrifjuta li tersaq għall-pubblikazzjoni tal-istess; għalkemm il-vendituri l-oħra kollha debitament resqu għall-pubblikazzjoni tal-att.

Talbu lill-konvenuta propio et nomine tghid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannakom tersqu għall-pubblikazzjoni tal-att ta' bejgħ favur l-atturi tal-art hawn fuq deskritti; bil-kundizzjonijiet elenkati fl-istess konvenju;
2. Tahtar kuratur sabiex jirrapreżenta lill-eventwali kontumaċi fuq dan l-att, liema att għandu jsir ad opera tan-Nutar Pubbliku Kristen Dimech, jew Nutar ieħor illi jiġi sostitwit għalih, fil-jum, hin, u lok illi jiġi għaldaqstant iffissat minn din il-Qorti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali tal-20 ta' Awwissu 2004, u tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet premissi illi qiegħed jiġi preżentat kontestwalment, kontra tagħkom, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni ili għaliha minn issa intom ingunti.

Bir-riserva ta' kwalsiasi azzjoni ulterjuri, inkluż l-azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi kontra tagħkom.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi kkonfermata bil-ġurament ta' Jeffrey Farrugia.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenuta proprio et nomine li eċċepiet:

1. Illi l-konvenuta pro et noe teċċepixxi illi hija giet indotta li tiffirma l-konvenju mertu ta' din il-kawża b'qerq u raġġiri minn diversi sorsi stante illi hija pro et noe giet raġġirata u mqarrqa f'diversi elementi ta' l-istess konvenju inkuż dwar il-proprjeta' oġġett ta' l-istess konvenju, dwar l-estensjoni u l-kobor ta' l-istess proprjeta', kif ukoll dwar il-prezz ta' l-istess proprjeta';
2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et noe teċċepixxi, illi hija pro et noe kienet resqet fuq il-konvenju mertu ta' din il-kawża fil-mori tal-kawża Spiteri Paul et vs Saliba Maria, Ċitaz. Nru. 61/98, preżentement pedenti quddiem din il-Qorti diversament ipreseduta, liema kawża kienet kawża għad-diviżjoni ta' l-eredita tal-mejjet Salvatore Spiteri. Fl-imsemmija eredita kien hemm in-nofs indiviż tal-proprjeta magħrufa "Ta' Fonzu" limiti tax-Xewkija, Għawdex. Il-partijiet f'dik il-kawża kienu talbu differiment lill-Qorti sabiex jippruvaw ibiegħu fuq is-suq il-proprjetatjiet formanti l-eredita ta' Salvatore Spiteri, inkluż sehmu mir-raba "Ta' Fonzu". Għalhekk il-konvenut pro et noe meta resqet fuq dan il-konvenju, resqet sabiex tbiegħ sehma pro et noe mill-eredita ta' Salvatore Spiteri;
3. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et noe teċċepixxi illi hija pro et noe qatt ma kellha konnoxxenza tal-fatt illi nofs indiviż tal-proprjeta' magħrufa "Ta' Fonzu" limiti tax-Xewkija, Għawdex, tappartjeni biss lill-konvenuta pro et noe peress illi din il-proprjeta' kienet inxtrat minn Salvatore Spiteri wara t-tieni żwieg tiegħu ma' omm il-konvenuta pro et noe u għalhekk nofs indiviż tal-imsemmija proprjeta tappartjeni biss lill-eredita ta' Vincenza Spiteri, liema eredita qatt ma kienet parti mill-kawża ta' diviżjoni fuq imsemmija;
4. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et noe teċċepixxi ukoll illi mhux biss qatt ma giet informata dwar is-sehem reali illi hija pro et noe għandhom mill-proprjeta' "Ta' Fonzu" limiti tax-Xewkija, Għawdex, iżda wkoll il-konvenuta pro et noe qatt ma giet informata dwar is-sehem reali illi hija pro et noe għandhom mill-proprjeta' "Iċ-Ċnus ta' San Ġwann" limiti tax-Xewkija, Għawdex, ukoll mertu ta' l-imsemmi konvenju, liema ishma huma differenti stante illi japplikaw principji legali differenti;

5. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et nomine teċċepixxi wkoll illi hija pro et noe ma taqbilx mal-kwoti kif dikjarati mill-atturi fil-premessi taċ-ċitazzjoni odjerna;
6. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et nomine teċċepixxi ukoll illi l-konvenju mertu ta' din il-kawża huwa null u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi peress illi huwa vizzjat b'difett fil-kunsens stante diversi elementi ta' qerq u raġġiri kif jiġi pruvat waqt is-smiegh tal-kawża;
7. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et nomine teċċepixxi ukoll illi l-konvenju mertu ta' din il-kawża huwa null u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi peress illi huwa vizzjat b'difett fis-sustanza tiegħu stante diversi elementi ta' qerq u raġġiri kif jiġi pruvat waqt is-smiegh tal-kawża;
8. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuta pro et noe teċċepixxi wkoll illi l-imsemmi konvenju huwa null u bla effett stante illi l-prezz tal-proprjeta in vendita ma hux prezz ġust kif titlob il-liġi peress illi l-imsemmi prezz huwa inqas minn nofs il-prezz fis-suq tal-istess proprejta, mhux biss iżda l-imsemmi prezz huwa dak mogħti mill-Perit Tekniku mqabblad minn din l-Onorabbli Qorti fil-kawża ta' diviżjoni fuq ċitata, liema prezz mogħti mill-Perit Tekniku pero kien jirreferi għal nofs indiviż tal-proprjeta' in vendita.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess konvenuta proprio et nomine kkonfermata bil-ġurament tagħha.

Rat id-digriet tagħha tat-3 ta' Marzu 2005 fejn laqgħet it-talba ta' Carmel Cauchi sabiex jintervjeni f' din il-kawża *in statu et terminis*.

Rat id-digiet tagħha tas-27 ta' Lulju 2007 fejn laqgħet it-talba ta' Carmel Cauchi f'isem ħutu msiefrin Maria, Joe u Jane mart Carmel Vella sabiex dawn jintervjenu wkoll f' din il-kawża.

Rat ir-Risposta maħlufa tal-istess Carmel Cauchi nomine li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi preliminarjament il-proprjeta' in kwisjtoni hija parti minn wirt indiviż liema wirt għadu ma ġiex diviż u l-kawża dwar id-diviżjoni għadha pendent quddiem din il-Qorti diversament ippreseduta fl-atti taċ-ċitazzjoni 61/98 AE u għalhekk din il-kawża għandha tiġi soprasseduta sakemm tinqata l-kawża Ċitaz 61/98 AE stante li l-kwisjtoni involuta fil-kawża pendent quddiem dik

il-Qorti l-oħra hija tali li d-deċiżjoni tista' tinfluwixxi "a planta pedis" fuq il-mertu tal-azzjoni preżenti;

Illi stante li ma hemm ebda garanzija li l-proprjeta' assenjata minn wħud mill-werrieta lill-attur ser tiġi assenjata fil-kawża tal-qsim tal-wirt Ċit, 61/98 AE lill-istess attur;

Illi l-esponenti jagħmlu referenza għas-sentenza Ċit. 1108/1999 Appell Inferjuri per Imħ. Sciberras fl-ismijiet Calamatta Carmelo et vs Darmania Mario et;

Illi tali bejgħ ikun qed isir taħt il-kundizzjoni implicita li dik il-kwota tiġi assenjata lil min biegħ lill-attur meta ssir il-qasma. B'hekk il-bejgħ ikun ineffikaċi jekk meta ssir il-qasma l-oġġett aljenat jiġi assenjat lil xi komproprjetarju ieħor;

Illi fil-każ odjern l-attur ma għandu ebda garanzija li l-proprjeta in kwistjoni ser tiġi assenjata lil min biegħlu sehemu minn tali proprjeta u għalhekk tali bejgħ ikun null għaladarba tali assenjazzjoni għadha ma saritx. (Emanuel Micallef vs Joseph Micallef et (Av. Dr. Joseph Vella noe vs Teresa Bonnici et (ċit 552/65 PA 14.6.1967);

Illi għalhekk din il-kawża ma tistax titkompla sakemm tinqata l-kawża tal-qsim tal-wirt hawn fuq imsemmija;

Illi mingħajr preġudizzju għal premiss, t-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċhuda wkoll stante li l-konvenju u l-kuntratt li sar mill-werrieta l-oħra huwa null u bla validita legali stante li dan sar wara li giet intavolata l-kawża għal qasma tal-wirt u kif tgħallimni din il-Qorti, diviżjoni parzjali ma hix ammissibbli jekk ma jkunx hemm il-kunsens tal-interessati kollha (Sentenza Qorti tal-Kummerċ: Spiridione Curmi et vs Salvatore sive Saviour Curmi deċiża 21.11.92 vol. 76 (1992) Part No. 4);

Illi huma ma għandhomx ibagħtu spejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tas-16 ta' Lulju 2008 fejn ordnat is-soprasessjoni ta' din il-kawża, pendenti d-deċiżjoni finali fil-kawża għad-diviżjoni tal-beni formanti l-assi ereditarji ta' Salvatore Spiteri (ċitaz. Nru. 61/1998).

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Ġunju 2014 fejn ordnat il-prosegwiment ta' din il-kawża, wara li kien hemm sentenza li ma gietx appellata fil-kawża hawn indikata.

Rat il-verbal tal-legali tal-intervenuti fil-kawża tal-31 ta' Jannar 2017 fejn iddikjarat li l-istess intervenuti fil-kawża ma kienx fadlilhom interess f'dawn il-proċeduri.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Mejju 2017 fejn halliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-atturi.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jittentaw jiksbu l-esekuzzjoni ta' konvenju redatt bejnhom u l-konvenuta proprio et nomine u oħrajn dwar il-bejgħ lilhom ta' żewġ biċċiet raba' fix-Xewkija, Ghawdex. Il-konvenuta proprio et nomine qed tirrifjuta li tersaq għall-kuntratt relattiv għax allegatament dan kien ivvizzjat b'qerq u raġġiri li bihom giet ingannata f'diversi elementi tiegħu.

Gara illi l-partijiet flimkien ma' oħrajn, kollha werrieta ta' ċertu Salvatore Spiteri, kienu ilhom sa mis-sena elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) involuti f'kawża għad-diviżjoni tal-assi ereditarji tiegħu.¹ Fil-mori tas-smiegħ ta' dik il-kawża l-partijiet ftehm li jipprovaw isibu l-bejgħ tal-beni mmobbli formanti parti minn dan il-wirt biex jevitaw li dawn jingiebu għall-bejgħ b'licitazzjoni ordnata mill-Qorti. Wara li għal xi raġuni jew oħra ma rnexxilhomx jiltaqgħu fl-uffiċċju ta' xi hadd mill-avukati li kienu qed jippatroċinawhom f'dik il-kawża, l-partijiet iltaqgħu fil-*garage* ta' wiehed mill-kondividendi. Fl-14 ta' Frar 2004 giet iffirmata skrittura li permezz tagħha ftehm li jipprovaw isibu l-bejgħ ta' dawn il-beni mmobbli għall-prezz indikat fuq l-istess skrittura.² Sa ġimgħa wara kien instab il-bejgħ għal tnejn minn dawn il-beni, u ċioe' ż-żewġ biċċiet raba' mertu ta' din il-kawża. Minnufih fit-23 ta' Frar 2004 gie ffirmat il-konvenju in kwistjoni.³ Skont l-istess konvenju l-att finali kellu jsir sa mhux aktar tard minn sitt xhur minn dik id-data. Meta kienet qed toqrob l-iskadenza ta' dan il-konvenju, u peress li kien hemm suspett li l-konvenuta proprio et nomine ma kenitx ser tersaq għall-kuntratt, l-atturi, biex jissalvagwardjaw id-drittijiet tagħhom skont il-liġi, bagħtulha ittra uffiċċjali biex jintimawha tersaq għall-pubblikazzjoni tiegħu.⁴ Billi l-konvenuta baqgħet inadempjenti, saret il-kawża relattiva entro t-terminu konċess mill-liġi bl-artikolu 1357 tal-Kap. 16.

¹ Ara kopja taċ-ċitazzjoni relattiva a fol. 281- 283 tal-proċess

² Ara originali ta' din l-iskrittura redatta min-Nutar Kristen Dimech u minnu esebita bħala Dok. K.D. 1 a fol. 181 – 186 tal-proċess

³ Ara Dok.A anness maċ-ċitazzjoni, u originali ta' dan il-konvenju esebit min-Nutar Dimech bħala Dok. K.D. 2 a fol. 187 -188

⁴ Ara kopja ta' din l-ittra esebita bħala Dok. B maċ-ċitazzjoni a fol. 8

Kif jirrizulta mill-eċċezzjonijiet mogħtija mill-konvenuta proprio et nomine, hija rrifjutat li tersaq għal dan il-kuntratt għax allegatament giet ingannata dwar il-valur reali ta' dawn il-beni u s-sehem proprju tagħha u ta' hutha mill-istess proprjeta'. L-artikolu 974 tal-Kodiċi Ċivili jistipula:

“Jekk il-kunsens ikun gie mogħti bi zball , jew mehud bi vjolenza, jew b’eghmil doluz, ma jkunx jiswa.”

L-artikolu 981(1) tal-Kap. 16 jispeċifika li:

“L-ghemil doluz huwa motiv ta’ nullita’ tal-ftehim meta l-inganni magħmula minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-oħra ma kenitx tikkuntratta. L-ghemil doluz ma jistax ikun presunt imma għandu jigi pruvat. ”

Kif jgħid **Chardon**: *“Il dolo e’ l’arte d’ingannare la persona che taluno vuole spogliare della di lei sostanza.”*⁵

Skont id-dottrina, sabiex jista’ jingħad li jeżisti dan d-dolo iridu jikkonkorru erba’ kondizzjonijiet, u cioè’:

- (i) *intenzione di nuocere*: A costituire il dolo nel senso di macchinazione o raggiro non basta la coscienza di nuocere, ma si richiede la volonta’ diretta a nuocere;
- (ii) *gravita’ dei raggiri o artifici fraudolenti*: gli artifici e i raggiri debbono essere di tal natura, da fare impressione sopra una persona sensata;
- (iii) *il dolo deve essere causa del contratto*, u cioè’ quando i raggiri usati da uno dei contraenti sono stati tali, che l’altro senza di essi non avrebbe contrattato;
- (iv) *i raggiri dolosi debbono essere stati opera dell’altro contraente.*⁶

Fil-każ in eżami jirrizulta li meta l-partijiet iltaqgħu fil-garage ta’ Carmelo Cauchi, l-intenzjoni kienet li jippruvaw isibu huma stess il-bejgħ tal-beni in divizjoni spettanti lilhom mill-eredita’ ta’ Salvatore Spiteri, antenat komuni tagħhom, biex jevitaw li dawn jingiebu għall-bejgħ in subbasta, bħala konsegwenza ta’ sentenza fil-kawża għad-divizjoni tal-istess beni li kienet għadha pendenti, u dana fuq suggeriment li kien sar waqt is-smiegh tal-kawża. Huwa evidenti li min assista lin-nutar Dimech biex jirredigi l-iskrittura tal-14 ta’ Frar 2004, kellu f’idejh ir-rapport tal-periti għudizzjarji nominati fil-kawża għad-divizjoni.⁷ Dan għaliex jidher li l-prezzijiet li gew

⁵ Trattato Del Dolo e Della Frode , 1835, vol. I pag.7

⁶ Giorgi Giorgi: Teoria delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano, ed. 1904, vol.IV, para 95 – 101, pag. 124 - 131

⁷ Dan ir-rapport kien gie ppresentat il-Qorti mill-periti għudizzjarji l-Qorti fit-8.05.2003; ara timbru tar-Registru fuq l-ewwel pagna tar-rapport a fol. 294

iffissati fuq dik l-iskrittura kienu bbażati fuq l-istejjem li kien għamel il-perit Emanuel Vella bħala perit tekniku f'dik il-kawża.⁸ Stranament pero', filwaqt illi għall-beni mmobbli l-oħra kollha il-prezz li l-partijiet ftehm u dwaru kien xi ftit jew wisq oghla minn dak li kien iffissa l-perit tekniku, fir-rigward tar-raba' "ta' Fonzu", il-partijiet żammew eżattament il-prezz li kien stabilixxa l-perit tekniku, u cioè' dak ta' Lm130,000, bid-differenza kbira, pero', illi għalkemm il-perit tekniku kien stabilixxa dan il-valur għan-nofs indiviż ta' dan ir-raba', fl-iskrittura in kwistjoni, gie dikjarat:

"(5) il-bicca art 'ta' Fonzu', Xewkija, Ghawdex, tal-kejl ta' circa 4495 m.k. jew kejl verjuri, għall-prezz ta' Lm130,000. ...".⁹,

bl-intendiment għalhekk li l-intier tar-raba' kollu kellu jinbiegħ għal dak il-prezz, u mhux biss in-nofs indiviż tiegħu, u għalhekk il-valur ta' din l-art kien qed jiġi dimezzat, minflok ma jingħata prezz oghla bħal ma sar għall-beni l-oħra.

Għall-eredi l-oħra ta' Salvatore Spiteri, firmatarji ta' dik l-iskrittura, dan ma kien ser jagħmel ebda differenza, għax bħala werrieta tiegħu, huma setgħu jibbenefikaw biss mir-rikavat tal-bejgħ tan-nofs indiviż ta' dik l-art, u l-prezz ta' Lm130,000 kien appuntu l-valur stabil it għan-nofs indiviż tagħha.¹⁰ Imma għall-konvenuta u hutha, ulied Vincenza Spiteri, kien ser ifisser telf ta' mill-inqas Lm130,000 oħra bejniethom. Dan pero' l-konvenuta saret taf bih wara li kkonsultat ma' avukat li ma kenitx il-legali tagħha fil-kawża għad-diviżjoni, imma sfortunatament meta kien ġia gie ffirmat il-konvenju tat-23 ta' Frar 2004. Dakinhar saret taf li Salvatore Spiteri kellu biss in-nofs indiviż minn dik l-art, kif wara kollox kien ġia gie konfermat mill-periti gudizzjarji fir-relazzjoni tagħhom,¹¹ għax in-nofs indiviż l-iehor kien jappartjeni lill-ommha, it-tieni mara tiegħu, billi din l-art kienet inxtart waqt iż-żwieg tiegħu magħha. Din ir-rivelazzjoni kienet għalhekk tbiddel għal kollox is-sitwazzjoni. Il-konvenuta u hutha l-oħra, eredi ta' Vincenza Spiteri, kienu nkonxjament ser jiġu m'ahda minn nofs il-valur sostanzjali li kien stabilixxa l-perit tekniku għal dik l-art.

Sinjifikanti kif fuq il-konvenju in kwistjoni l-ishma tal-vendituri mill-beni li kienu ser jinbiegħu ma gewx dikjarati u gew riservati għall-kuntratt finali. Dan meta faċilment seta' sar b'semplici referenza għar-rapport tal-periti gudizzjarji, minn fejn johorgu kjarament dawn l-ishma, għalkemm fir-rigward tal-eredita' ta' Salvatore Spiteri biss.¹² Madankollu, min kellu aċċess għall-istess rapport kien jaf li Salvatore Spiteri kellu biss nofs indiviż mill-art "ta' Fonzu". Ħaġa pero' li nżammet mistura għall-konvenuta, kif stqarret fl-

⁸ Ara kopja tar-rapport konguntiv tiegħu mal-avukat dottor Kevin Mompalao, esebit a fol. 294 - 322

⁹ Ara paragrafu numerat (5) fl-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004, a fol. 184.

¹⁰ Dan reġa' kkonfermah il-perit Vella fid-deposizzjoni tiegħu f'din il-kawża, a fol. 399 - 402.

¹¹ Ara rapport a fol. 306 tal-proċess

¹² Ara rapport a fol. 311 -312 tal-proċess

affidavit tagħha.¹³ Mhux hekk biss, talli ngħatat ukoll l-impressjoni li din l-art kienet *green area* u għalhekk mhux fabbrikabbli,¹⁴ meta l-perit tekniku ddikjara li minkejja li kellha faċċata xi ffit ristretta, seta' jsir *internal development* fiha.¹⁵

Fl-iskrittura tal-14 ta' Frar 2004 il-partijiet kienu ddikjaraw li:

*"Ahna 'l hawn fuq imsemmija proprio et nomine qeghdin naqblu u nobbligaw ruhna reciprokament illi l-immobbli hawn elenkati u li pjanta tagħhom qed tigi hawn annessa mal-prezenti jinbieghu għall-prezzijiet hawn indikati sabiex f'kaz li ngibu dawn il-prezzijiet ahna bla ebda mod ma noggezzjonaw għat-trasferiment u anzi nagħtu l-kunsens tagħna b'mod immedjat u solidali u nersqu għall-konvenji / atti ta' bejgh relattivi fi zmien tlett ijiem minn meta hekk nigu mitluba mill-ko-ventiduri u komproprietarji....Dan il-ftehim jibqa' jghodd sa zmien sena millum."*¹⁶

Kien għalhekk li l-konvenuta hassitha obligata biex gimgha wara tersaq għall-konvenju in kwistjoni, inkonxja li Charles Farrugia, li jidher li kien *id-deus ex machina* wara din l-iskrittura, forsi ma' xi uħud oħra mill-firmatarji, kien f'kollużjoni man-neputi tiegħu, l-attur presenti, ko-eredi iehor ta' Salvatore Spiteri, u firmatarju iehor fuq dik l-iskrittura, biex l-art "ta' Fonzu" tinbiegh lilu bi prezz li żgur ma kienx jirrifletti l-valur proprju tagħha.

Konsegwentement kellha raġun il-konvenuta u kienet ġustifikata li, meta saret taf bl-ingann tal-attur, rrifjutat li tersaq għall-kuntratt ta' bejgh ta' din l-art. Mhux pero' l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-art l-oħra milquta b'dan il-konvenju, u ċioe' dik magħrufa bħala "iċ-Ċens ta' San Ġwann". Din kellha tinbiegh għall-prezz ta' Lm60,000, li kien Lm10,000 iżjed minn dak stabilit mill-perit tekniku.¹⁷ Fuq din l-art il-konvenuta ma qalet xejn, u anqas ma rriżulta li dwarha kien hemm xi qerq fil-konfront tagħha. Imma mbağħad kellha raġun il-konvenuta teċċepixxi li l-ishma li kellha hi u ħutha, rappreżentati minnha, minn dan ir-raba', kif indikati mill-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom kienu skorretti. Dan għaliex bħala ko-eredi ta' ommhom, li wirtet wieħed minn disa' (1/9) partijiet ndivizi minn dan ir-raba' mingħand żewġha, hi u dawn l-erba' ħutha l-oħra, bejniethom għandhom hamsa minn tlieta u sittin parti (5/63) ndivizi minnha u mhux kif erronjament dikjarat fiċ-ċitazzjoni.¹⁸

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi:

1. Filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta proprio et nomine fir-rigward (a) tal-art "ta' Fonzu" msemmija fil-konvenju tat-23 ta' Frar 2004,

¹³ Ara Dok. SX 1 a fol. 68 - 76

¹⁴ Ibid.

¹⁵ Ara rapport a fol. 309 tal-proċess

¹⁶ Ara skrittura a fol. 181 - 186

¹⁷ Ara rapport a fol. 308 tal-proċess

¹⁸ Ara rapport tal-periti ġudizzjarji a fol. 312, u denunzja tas-suċċesjoni ta' Salvatore Spitei a fol. 287

minhabba qerq da parti tal-attur, u (b) l-ishma mir-raba' "taċ-Ċnus ta' San Ġwann" kif indikati fiċ-ċitazzjoni, minhabba skorettezza fihom, tiċhad it-talba tal-atturi biex il-konvenuta proprio et nomine tiġi mgeġhla tersaq għall-kuntratt tal-bejgħ ta' l-istess raba' "ta' Fonzu", mentri tilqa' t-talba tagħhom fir-rigward tal-bejgħ tar-raba' "taċ-Ċnus ta' San Ġwann" imsemmija f'dan il-konvenju, b'dana li l-ishma tal-konvenuta proprio et nomine minn dan ir-raba' huma kif stabiliti f'din is-sentenza u mhux kif indikati fiċ-ċitazzjoni;

2. Għall-fini tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt relattiv, tinnomina lin-Nutar Dr. Kristen Dimech li għandu jippublika dan l-att nhar is-Sibt 16 ta' Diċembru 2017 fl-uffiċċju tiegħu fil-għaxra u nofs ta' filghodu (10.30 a.m.), u lill-Avukat Dottor Claire Caruana għall-eventwali kontumaci.

Fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, l-ispejjeż għandhom ikunu ssoportati nterament mill-atturi. Dawk tal-intervenuti fil-kawża jibqgħu a karigu tagħhom.

(ft) Paul Coppini
Magistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Registratur

Vera Kopja

Għar-Registratur

24.10.2017 – Sup92.2004 – Farrugia Jeffrey et vs Xuereb Salvina pro et noe
3243