QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) SUPERJURI

MAGISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 20 ta' Ottubru, 2000 .

Citazzjoni numru : 64/1999G1(PC)

George Borg,
Angela Gauci .

vs.

Maurice Borg,
Joseph Borg, u
Victor Borg .

Il-Qorti ,

Rat ic-Citazzjoni ta' l-atturi li biha, wara li ppremettew :

Illi permezz ta' skrittura privata datata disgha u ghoxrin (29) ta' Awissu, tas-sena elf disa' mija u sitta u disghin (1996) il-kontendenti ftehmu kif kellhom jaqsmu u jiddividu l-art imsejha "ta' Zejta" fi Mgarr Road, Victoria, Gozo, kif ukoll bicca art fi triq Sir Luigi Camilleri, Victoria, Ghawdex, (dok. A) ;

Illi l-istess skrittura kienet rizultat ta' qerq adoperat minn naha tal-konvenuti fil-konfront tal-atturi, kif ukoll zball ghal dak li jirrigwarda sew il-kejl, il-konfigurazzjoni, kif ukoll il-valur reali tar-rispettivi porzjonijiet kif murija fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura skond liema giet diviza l-istess proprjeta ;

Li ghalhekk l-istess skrittura u pjanta anness huma nulli jew ghandhom jigu annullati .

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti :

1. **Tiddikjara u tiddecidi li l-istess skrittura li saret bejn il-kontendenti fid-29 ta' Awissu tas-sena elf disa' mija u sitta u**

disghin (1996) hija nulla u ineffikaci ghaliex hija rizultat ta' qerq kif ukoll zball fir-rigward tal-atturi .

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament ikkonfermata bil-gurament ta' George Borg .

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew :

1. **Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-atturi ;**

2. **Illi infatti meta giet iffirmata l-iskrittura de quo quddiem in-Nutar Michael Refalo, il-partijiet kollha kienu assistiti mid-difensuri rispettivi, cioe' l-avukat sottoskritt ghall-eccipjenti, Dr. Alfred Grech ghall-attur Borg, u Dr. Michael Grech ghall-attrici Gauci . Dan naturalment oltre il-prezenza tan-Nutar Michael Refalo illi kien persuna disinteressata ghall-ahhar .**

3. **Dakinhar tal-iffirmar tal-iskrittura, kienu saru diskussjonijiet trankwilli bejn il-partijiet, u kuhadd kien jaf ghal xhiex qieghed jiffirma . Kulhadd kien konxju ta' dak illi kien qieghed isir, u certament illi ma gie adoperat ebda qerq mill-esponenti ghad-dannu tal-atturi .**

4. **Illi l-atturi qeghdin issa jibbazaw l-azzjoni odjerna fuq zewg allegati premessi, wahda ta' zball u l-ohra ta' qerq, u tajjeb illi dawn il-zewg kawzali jigu trattati separatament; izda z-zewg allegazzjonijiet maghmula minnhom huma totalment infondati ;**

5. **Il-fatt illi bniedem illi jkun iffirma skrittura wara jibdielu u jkun irid ibiddel fehemtu b'ebda mod u manjiera ma jista' jigi interpretat bhala zball sostanzjali ai termini tal-ligi, u din l-allegazzjoni ta' zball da parti ta' l-atturi hija biss finzjoni mahluqa minnhom sabiex jippruvaw jevadu dak illi huma kkontrattaw legalment ghalih .**

6. **Illi jekk dan jista' jinghad ghall-allegazzjoni ta' zball, aktar u aktar ghandu jigi applikat ghall-allegazzjoni ta' qerq . Infatti l-esponenti mhux biss ma jaccettawx din l-allegazzjoni, anzi jhossu u jsostnu illi tali allegazzjoni hija malafamanti u ingurjuza ghall-ahhar kemm fil-konfront taghhom stess, kif ukoll tal-avukati kollha involuti u n-Nutar illi quddiemu giet iffirmata l-istess skrittura . L-esponenti qeghdin ghalhekk mhux biss qeghdin**

jirribattu din l-allegazzjoni izda qeghdin minn issa jirriservaw id-dritt ta' azzjoni spettanti lilhom ghal azzjoni kriminali kontra kull min b'xi mod qieghed jakkuzahom bi frodi meta jaf illi hadd minnhom qatt ma wettaq ebda frodi ghad-dannu ta' l-atturi jew xi hadd minnhom .

7. **Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .**

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti mahlufa minn Maurice Borg .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti .

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Ikkunsidrat :

Illli permezz tal-kawza prezenti l-atturi qeghdin jittentaw jannullaw l-effetti ta' skrittura privata redatta min-Nutar Michael Refalo u debitament iffirmata mill-kontendenti kollha ('Dok. A.' annessa mac-citazzjoni) . Dan qed jitolbuh ghax jallegaw illi dik l-iskrittura hija ivvizzjata bil-qerq u zbalji fir-rigward taghhom . Irid jinghad u jigi kjarifikat mill-ewwel illi, ghalkemm din l-iskrittura iggib id-data tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Awissu 1996, dan evidentement sar bi zball genwin tan-Nutar . Id-data korretta, u fuq din jidher illi hemm qbil unanimu mill-kontendenti, hija dik tas-*sitta (6) ta' Frar 1998* (ara kontro-ezami ta' l-attur George Borg a fol. 33 tal-process) .

Irrizulta illi din l-iskrittura kienet saret fi sforz biex il-kontendenti jittransigu almenu parti mill-pendenzi li kellhom u ghad ghandhom bejniethom in konnessjoni mal-likwidazzjoni u divizjoni ta' l-assi mhollija lilhom mill-genituri taghhom, u wara li kienu gia gew istitwiti diversi kawzi quddiem din l-istess Qorti dwar dawn l-ereditajiet . Irrizulta wkoll illi f'dik l-okkazjoni, apparti l-kondividenti u n-Nutar, kienu prezenti wkoll il-legali rispettivi tal-partijiet, ghalkemm mhux car bizzejjjed f'liema stadju tat-trattattivi attenda l-avukat dottor Alfred Grech, legali ta' l-attur George Borg .

Gara pero' illi in segwitu ghal din l-iskrittura, u wara li l-perit arkitett Salvu Micallef, inkarigat mill-kontendenti bis-sahha ta' l-istess skrittura, kien irrediga diversi pjanti u pjanijiet ta' qasma a tenur ta' dik l-iskrittura, l-atturi u partikolarment l-attur George Borg, (ghax l-attrici Lina Gauci baqghet ma' semmiet xejn dwar x'ilmenti kellha), ma riedux jonoraw il-ftehim milhuq b'dik l-

iskrittura, ghax allegatament kienu gew ingannati u saru zbalji li kienu ser jeffettwaw il-pozizzjoni taghhom .

Jidher sew mid-depozizzjoni ta' l-attur George Borg, kif ukoll min-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu, (li aktar tista' titqies bhala espozizzjoni ta' fatti li ma rrizultawx fil-kors tal-kawza u allura fil-maggor parti taghhom mhux konfermati bil-gurament, milli trattazzjoni ta' punti guridici rilevanti ghall-materja in ezami), illi l-ilmenti tieghu huma sostanzjalment tlieta (3) :

(i) mhux minnu illi l-art "ta' Zejta" kienet tappartjeni kwantu ghal nofs diviz lill-konvenut Maurice Borg u nofs diviz iehor lill-kondividenti kollha bhala werrieta ta' missierhom John Borg, kif hemm premess fl-iskrittura in kwistjoni ;

(ii) fil-kejl maghmul mill-A.I.C. Micallef ta' l-art ta' Triq Sir Luigi Camilleri, qabel Xaghra Road, irrizulta illi hemm diskrepanzi, li meta l-istess perit gie biex jikkoregihom, alloka kejl aktar milli messu lil wiehed mill-kondividenti biss, u cioe' Victor Borg, u dana a skapitu tal-kondividenti l-ohra ;

(iii) permezz ta' konvenju tas-16 ta' Jannar 1997, tlieta mill-kondividenti, u cioe' : Maurice, Victor u Joseph, ahwa Borg, kienu ftehmu kif ser jaqsmu bejniethom l-artijiet li kien ser imisshom mid-divizjoni ta' l-assi tal-genituri taghhom; dan skond l-attur George Borg, kien ser isir bi pregudizzju ghad-drittijiet tieghu, ghax allegatament kienu ser jintlaqtu xi partijiet mill-artijiet li kienu ser jigu assenjati lilu permezz ta' dak li kien gie miftiehem fl-iskrittura in kwistjoni .

Ghar-rigard ta' l-ewwel ilment, ghandu jinghad illi l-attur George Borg ma jridx jinsa illi l-iskop ewlieni ta' l-iskrittura kontestata naturalment kien illi jigu solvuti darba ghal dejjem il-kwistjonijiet li kellhom pendenti l-kondividenti, almenu fuq dawk il-proprjetajiet partikolari li jissemmew fl-istess skrittura . Illum qed jghid illi mhux minnu illi Maurice Borg kellu nofs diviz mill-art "ta' Zejta", ghal diversi ragunijiet imsemmija sew fl-affidavit tieghu, kif ukoll fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet sussegwenti . Imma huwa ferm sinjifikattiv illi l-istess George Borg kien wiehed mill-partijiet involut direttament fl-akkwist originali ta' dan it-territorju, flimkien ma' huh Maurice u misserhom . Zgur illi ma jistghax jippretendi illi jitwemmen, kif donnu jrid jaghti x'wiehed jifhem, illi meta giet iffirmata dik l-iskrittura fl-1998, ma kienx jaf sewwa x'kien gara u ghal x'hiex allura kienu qed jirreferu rigward din l-art . Kienet x'kienet il-pozizzjoni originali, din l-iskrittura hija appuntu l-aqwa prova illi

ghall-iskop tad-divizjoni proposta, il-firmatarji kollha ftehmu u accettaw illi l-art "ta' Zejta" kellha tinqasam bil-mod hemmhekk dikjarat, u cioe' illi nofsha titqies li tappartjeni lil Maurice Borg wahdu, u n-nofs l-iehor lill-ahwa kollha indivizament bejniethom . A tenur ta' l-istess skrittura kellu ghalhekk ikun proprju l-kompitu tal-perit Micallef illi l-ewwel jistabilixxi l-konfini precizi ta' l-art kollha li kienet giet akkwistata originarjament minn Maurice u George ahwa Borg u missierhom; jidentifika l-parti appartenenti lil Maurice Borg wahdu, u mbaghad jaqsam il-parti rimanenti bejn l-ahwa kollha ndaqs bejniethom . Jekk wara li sar dan l-ezercizzju, irrizultaw dak li l-attur George Borg jidhirlu li huma xi inezattezzi jew diskrepanzi, dan ma jirrendix l-iskrittura nulla, imma se mai l-attur kellu jindika l-istess imprecizjonijiet lill-perit Micallef, fi sforz li jsiru l-korrezzjonijiet mehtiega, imma dejjem a bazi ta' dak li kien gie miftiehem bonarjament bejn il-partijiet . Kwalunkwe transazzjoni tinvolvi element ta' "give and take", u jekk allura l-kondivendenti l-ohra kienu kuntenti li jaghtu stima ferm konservattiva ta' LM20,000 ghad-dar ta' l-attur fi Triq ir-Repubblika, ghal-fini ta' kollazzjoni, ma kellu jkun hemm xejn straordinarju fl-attur illi huwa, da parti tieghu, jirrinunzja ghal xi pretensjonijiet ulterjuri li deherlu li seta' kellu rigward l-art "ta' Zejta" !

L-istess ghar-rigward ta' l-art ta' Triq Sir Luigi Camilleri, qabel Xaghra Road . L-attur jilmenta illi meta l-perit Micallef mar ikejjel, dejjem wara li kienet saret l-iskrittura kontestata, huwa ma kienx prezenti, u wara li rrizultalu kejl aktar milli kien jidher fuq il-pjanta annessa ma' l-iskrittura 'de quo', huwa qassam id-differenza b'mod irregolari u ngust . Dan l-ilment lanqas ma jista' jirrendi l-iskrittura b'daqshekk nulla . Imma jekk tassew jezistu tali diskrepanzi huwa l-kompitu tal-perit Micallef illi jara fejn seta' zbalja, u jqassam il-plots b'mod aktar ekwu ghall-kondividenti kollha .

Ir-raguni l-ohra migjuba mill-attur lanqas ma jista' jkollha ebda bazi guridiku . L-attur jilmenta illi konvenju maghmul bejn it-tliet hutu subien l-ohra fis-sittax (16) ta' Jannar 1997 kien ser jolqotlu partijiet mill-proprjetajiet li kien ser imissu bid-divizjoni skond l-iskrittura in kontestazzjoni . Presumibilment, ghax ma jirrizultax, dan il-konvenju l-attur sar jaf bih wara li gia kienet saret l-iskrittura in kontestazzjoni. Billi pero' huwa ma kienx involut fih, dan il-konvenju huwa ghalih "res inter alios acta" u allura ma jista' jippregudikah bl-ebda mod . X'jaghmlu eventwalment il-kondividenti l-ohra bil-proprjetajiet li jkunu messew lilhom, u kif ipartuhom bejniethom hija biss affari taghhom, u m'ghandha taghmel ebda differenza ghall-attur . Hutu, minkejja dak li setghu ftehmu fuq dan il-konvenju, ser ikunu jistghu jittrattaw, ipartu u jinnegozjaw fuq

dak biss li jkun messhom, wara illi dak li kien gie miftiehem bejn il-kondividenti kollha fuq l-iskrittura 'de quo' ikun gie redatt finalment permezz ta' kuntratt, u jahseb x'jahseb l-attur, certament mhux ser ikunu jistghu imissu xi parti jew ohra mill-porzjonijiet allokati lilu b'dak il-kuntratt .

Ghal dawn il-motivi, billi l-ilmenti illi fuqhom ibbaza l-kaz tieghu l-attur ma rrizultawx gustifikati, u l-attrici Lina Gauci baqghet ma gabet ebda provi in sostenn tal-pretensjonijiet taghha, tiddecidi l-kawza billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tichad it-talba attrici.

Bl-ispejjez kontra l-atturi .

(ft) Paul Coppini
Magistrat .
(ft) Francis Attard
Deputat Registratur .

Vera Kopja

Ghar-Registratur .
S6499Pc
1890