MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 290/1999/1

Shamrock Holdings Limited*, *JM Limited* u *Mani Limited

Versus

Helen *sive* Eileen Borg u *Bank of Valletta p.l.c.*; u b’dikriet tal-20 ta’ Mejju 2003 l-Avukat Angelo Farrugia nħatar kuratur biex jidher għal Helen *sive* Eileen Borg

Din il-kawża hija dwar ftehim biex jitnaqqas il-prezz ta’ immobbli milqut b’servitù.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b’kuntratt ta’ l-4 ta’ Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar is-soċjetajiet atturi kienu xtraw mingħand il-konvenuta Borg il-proprjetà f’Ħal Lija msemmija fil-kuntratt, bil-prezz, bil-pattijiet u bil-kondizzjonijiet hemm stipulati. B’kitba privata ta’ l-istess data mħejjija mill-istess nutar u bejn l-istess partijiet kien miftiehem illi l-prezz tal-bejgħ kellu jonqos fil-każ illi l-konvenuta Borg ma tasalx fi ftehim ma’ terzi dwar servitù li kienet tolqot il-fond illi dakinhar kienet biegħet lill-atturi.

Ġara illi l-konvenuta Borg ma waslitx għal ftehim ma’ terzi dwar is-servitù u għalhekk il-bilanċ li fadal mill-prezz għandu jitnaqqas hekk kif miftiehem fil-kitba privata. Meta iżda l-atturi offrew li jħallsu lill-konvenuta Borg il-bilanċ kif imnaqqas, hija ma aċċettatx, bla ma tat raġuni li tiswa fil-liġi.
Bis-saħħa ta’ l-att pubbliku ta’ l-4 ta’ Lulju 1995 kienet tniżżlet fir-Reġistru Pubbliku nota ta’ privileġġ P 12090/95 favur il-konvenuta Borg u kontra l-atturi għall-bilanċ tal-prezz tal-bejgħ. Il-konvenuta Borg baqgħet ma tridx tħassar il-privileġġ għax qiegħda tippretendi illi l-bilanċ li fadlilha tieħu huwa dak muri fl-att pubbliku u mhux dak imnaqqas skond il-ftehim fil-kitba privata.
Il-bank konvenut ukoll għandu favur tiegħu ipoteka I 6305/95 kontra l-konvenuta Borg fuq il-proprjetà mibjugħa lill-atturi. L-atturi kienu ġew delegati mill-konvenuta Borg sabiex iħallsu f’isimha lill-bank konvenut il-bilanċ li kien fadal mill-prezz, sabiex il-bank ikun jista’ jħassar l-ipoteka li għandu fuq il-proprjetà hekk kif jitħallas. Il-bilanċ, iżda, ma huwiex biżżejjed biex il-bank jitħallas għal kollox, barra li l-konvenuta Borg ma hijiex qiegħda taqbel maċ-ċifra, u għalhekk l-ipoteka favur il-bank għadha tolqot il-proprjetà ta’ l-atturi.
L-atturi għandhom interess illi jiġi deċiż darba għal dejjem kemm fadlilhom jagħtu lill-konvenuta Borg sabiex hekk kif isir il-ħlas kif tordna l-qorti u lil min tgħid il-qorti, ikunu jistgħu jitħassru jew jitnaqqsu, skond il-każ, il-privileġġ u l-ipoteka msemmija fuq. Għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-bilanċ illi l-atturi fadlilhom jagħtu lill-konvenuta Borg huwa dak imnaqqas kif miftiehem fil-kitba privata tal-5 ta’ Lulju 1995;
2. tordna lill-konvenuta Borg taċċetta mingħand l-atturi l-bilanċ hekk imnaqqas sabiex hekk ikun tħallas għal kollox il-prezz tal-bejgħ;
3. tordna, jekk ikun il-każ, illi l-ħlas li għandhom jagħmlu l-atturi jsir lill-bank konvenut sabiex jinqata’ d-dejn illi l-konvenuta Borg għandha mal-bank;
4. tordna illi jitħassar il-privileġġ imniżżel bin-nota P 12090/95 favur il-konvenuta Borg u kontra l-atturi;
5. tordna illi titħassar jew titnaqqas l-ipoteka mniżżla bin-nota I 6305/95 favur il-bank konvenut kontra l-

konvenuta Borg fejn din l-ipoteka tolqot il-proprjetà mibjugħa lill-atturi;

6. taħtar nutar sabiex jippubblika l-atti meħtieġa għall-għanijiet tat-talbiet ta' qabel;

7. taħtar kuraturi sabiex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni ta' l-att.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

B'nota tas-27 ta' Mejju 2003, l-atturi ċedew it-talbiet tagħhom safejn magħmula kontra l-bank konvenut, u hekk il-kawża baqgħet miexja biss kontra l-konvenuta Borg, li ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-ewwel u t-tieni talbiet għandhom jiġu miċħuda għax il-ftehim li sar bil-kitba privata ta' l-4 ta' Lulju 1995 ma setax jitwettaq minħabba l-għemil ta' l-atturi stess;

2. il-ftehim dwar id-dejn illi l-eċċipjenti kellha mal-bank konvenut, kif stipulat fl-att pubbliku ta' l-4 ta' Lulju 1995, kien biss dwar dak li l-eċċipjenti kellha tagħti skond il-kuntratt li kien sar bejn l-eċċipjenti u l-bank fit-12 t'April 1995 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri Soler, u dan id-dejn tħallas għal kollox; u

3. għalhekk it-tielet talba ta' l-atturi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż ladarba d-dejn tħallas għal kollox, u l-ħlas tal-bilanċ tal-prezz u ta' l-imgħaxijiet relativi għandu jsir lill-konvenuta.

Il-kwistjoni f'din il-kawża hija dwar jekk għandux isir tnaqqis fil-prezz ta' proprjetà mibjugħa mill-konvenuta Borg lill-atturi billi dak it-tnaqqis kellu jsir fil-każ li sseħħ kondizzjoni stipulata f'kitba privata li saret bejn il-partijiet fil-5 ta' Lulju 1995. Il-fatti ġraw hekk:

B'kuntratt li sar b'att pubbliku tal-5 ta' Lulju 1995, il-konvenuta kienet biegħet proprjetà lill-atturi bil-prezz ta' mitt elf lira (Lm100,000). L-atturi ntrabtu li jħallsu ħamsin elf lira (Lm50,000) sal-1 ta' Frar 1996 u ħamsin elf lira (Lm50,000) oħra sal-1 ta' Frar 1997, bl-imgħax ta' sitta fil-mija (6%) fis-sena.

Dakinhar ukoll saret kitba privata li bis-saħħa tagħha l-partijiet ftiehmu illi l-konvenuta "tagħmel ħilitha sabiex tħassar is-servitù ta' *altius non tollendi*" li kienet tolqot il-proprjetà mibjugħa, u ftiehmu wkoll illi, jekk is-sid tal-fond dominanti ma jkunx irid li titħassar is-servitù, "allura l-prezz tal-bejgħ għandu jitnaqqas b'għoxrin elf lira

(Lm20,000) u dan a saldu ta' kull dritt li x-xerrejja jistgħu jkollhom kontra Helen Borg fir-rigward ta' din is-servitù".

Mix-xhieda ħareġ illi din is-servitù għadha fis-seħħ u illi s-sid tal-fond dominanti ma jridx illi titħassar. Barra minn hekk, ma nġiebet ebda xhieda li turi illi, kif tgħid l-ewwel eċċezzjoni, kien minħabba xi nuqqas jew ħtija ta' l-atturi illi ma sarx ftehim biex is-servitù titħassar.

Għalhekk seħħet il-kondizzjoni biex isir it-tnaqqis fil-prezz, li għandu jonqos għal tmenin elf lira (Lm80,000). Billi, kif tixhed it-tielet eċċezzjoni, fadal biss li jitħallas "il-kumplament tal-prezz", il-qorti tifhem illi l-ewwel ħlas ta' ħamsin elf lira (Lm50,000) sar, u għalhekk fadal li jitħallsu tletin elf lira (Lm30,000). L-atturi għandhom ukoll iħallsu l-imgħax stipulat fuq il-bilanċ b'seħħ minn dakinhar tal-kuntratt billi ma wrewx illi huma iddepożitaw il-flus wara illi l-attriċi irrifjutat il-ħlas.

Għal dawn ir-raġunijiet, il-qorti, wara illi ma tqisx it-tielet u l-ħames talbiet, hekk taqta' din ill-kawża:

Tgħid illi l-bilanċ illi l-atturi għad fadlilhom iħallsu lill-konvenuta Borg bħala prezz tal-bejgħ huwa ta' tletin elf lira (Lm30,000), flimkien ma' l-imgħaxijiet stipulati fl-att pubbliku tal-5 ta' Lulju 1995, u illi dan il-ħlas għandu jsir lill-konvenuta Helen Borg jew lill-kuratur li sejjer jinħatar f'isimha aktar 'il quddiem. Tordna lill-istess konvenuta tidher biex taċċetta l-ħlas, tagħti r-riċevuta u tħassar il-privileġġ imniżżel bin-nota P 12090/95. Jekk il-konvenuta tonqos milli tagħmel dan fi żmien xahar millum, taħtar bħala kuratur biex f'isimha jilqa' l-ħlas, jagħti riċevuta u jagħti l-kunsens għat-tħassir ta' l-ipoteka lill-Avukat Peter Borg Costanzi, u taħtar ukoll lin-Nutar Pierre Cassar sabiex jirċievi l-att relativ fil-bini tal-Qrati Superjuri, nhar it-Tnejn 7 ta' Frar 2005 fil-11.00 *a.m.*

L-ispejjeż ta' *Bank of Valletta p.l.c.* iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha tħallashom il-konvenuta Helen Borg u għal dan il-għan issir tpaċija ma' daqstant mill-bilanċ tal-prezz u l-imgħaxijiet li għandhom jagħtu l-atturi lill-istess konvenuta.

< Sentenza Finali >

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