MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2005

Citazzjoni Numru. 807/1997/1

Pauline Mizzi mart Joseph Mizzi, u l-istess Joseph Mizzi

Versus

Concetta Key

Din il-kawża hija dwar konvenju.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi fis-26 ta' Marzu 1996 l-attriċi u żewġha kienu iffirmaw konvenju mal-konvenuta li fih, wara li semmew is-sentenza mogħtija minn din il-qorti fid-29 ta' Frar 1996 (ċitaz. nru 65/1982), li bis-saħħa tagħha kien inqasam il-wirt tal-ġenituri, kienu ftiehmu illi l-konvenuta, minflok tħallas erba' mija u lira (Lm401) li kellha tagħti lill-atturi, tittrasferixxi biċċa mill-għalqa magħrufa bħala *tal-Ħawli*, li tinsab wara l-*garage* numru erbgħa (4) fi Triq San Dwardu, il-Birgu, wara illi l-Perit Piju Busuttil ikun stabilixxa l-konfigurazzjoni u d-dimensjoni ta' din il-biċċa art. Il-partijiet kienu qablu wkoll illi jersqu fuq il-kuntratt fi żmien tliet xhur mis-26 ta' Marzu 1996, iżda l-konvenju baqa' jiġġedded kull tliet xhur sal-aħħar ta' Marzu 1997.

Kif iridu l-artt. 1357 u 1358 tal-Kodiċi Ċivili, il-konvenuta kienet imsejħa biex tersaq għall-kuntratt fil-31 ta' Marzu 1997, iżda l-konvenuta baqgħet ma resqitx. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. taħtar lill-Perit Piju Busuttil biex juri l-konfini tal-għalqa li għandha tiġi trasferita, skond il-ftehim fil-konvenju; u

2. tikkundanna lill-konvenuta sabiex, fi żmien li tagħti l-qorti, hija tersaq biex tiffirma u tersaq għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' tpartit ta' l-art imsemmija fl-ewwel talba u tal-ħlas ta' erba' mija u lira (Lm401), u taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' tliet ittri uffiċjali.

Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. l-eċċezzjoni ta' *lis alibi pendens* billi hemm kawża oħra fl-istess ismijiet u bl-istess meritu tinstema' quddiem il-Qorti tal-Maġistrati; din l-eċċezzjoni kienet miċħuda b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-3 ta' Diċembru 1998;

2. din il-qorti hija inkompetenti *ratione valoris*; din l-eċċezzjoni ukoll kienet miċħuda b'sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Frar 2001;

3. l-ewwel talba ma tistax tintlaqa' għax il-Perit Piju Busuttil kellu biss iressaq pjan ta' qasma għall-approvazzjoni tal-partijiet; il-perit fil-fatt resaq żewġ pjanijiet ta' qasma iżda l-partijiet ma qablu fuq ebda wieħed minnhom; u

4. l-art li dwarha saret il-kawża tmiss lill-konvenuta bis-saħħa ta' sentenza mogħtija minn din il-qorti fid-29 ta' Frar 1996, fl-ismijiet <u>Pauline Mizzi *et versus* Concetta Key *et nomine*</u>, li kienet kawża għall-qsim tal-wirt tal-ġenituri tal-partijiet; għalkemm l-art ġiet assenjata lill-attriċi akkont ta' sehemha mill-wirt, għad ma ġiex pubblikat l-att ta' diviżjoni u ta' immissjoni fil-pussess, u għalhekk it-talbiet ta' l-atturi huma intempestivi.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

L-attriċi Pauline Mizzi u l-konvenuta Concetta Key huma aħwa u, flimkien ma' ħuthom, kienu wirtu lill-ġenituri tagħhom. Saret kawża għall-qsim tal-wirt u din il-kawża nqatgħet b'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' Frar 1996. Sabiex jinqasam il-wirt skond

is-sentenza, sar kuntratt fit-30 ta’ Ġunju 1999 fl-atti tan-Nutar Peter Fleri-Soler. L-attriċi Pauline Mizzi ma kinitx resqet għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt u għalhekk deher f’isimha l-Avukat Marco Grixti li kien inħatar fis-sentenza bħala kuratur.

Dwar is-sehem li mess lill-konvenuta Concetta Key, il-kuntratt igħid hekk:

Il-partijiet kollha minbarra Concetta Key qegħdin jassenjaw … … … [lil] l-istess Concetta Key li qiegħda taċċetta u takkwista mingħandhom b’titolu ta’ diviżjoni … … … porzjoni art magħrufa bħala *tal-Ħawli* … … … u l-istess Concetta Key tħallas bħala ekwiparazzjoni lil Pauline Mizzi s-somma msemmija ta’ Lm401.38, u f’isem l-istess Pauline Mizzi jiddikjara li rċevihom il-komparenti Dottor Marco Grixti.

Wara li kienet ingħatat is-sentenza iżda qabel ma sar il-kuntratt, fis-26 ta’ Marzu 1996 il-partijiet fil-kawża tallum kienu dehru fuq kitba privata u ftiehmu hekk:

Is-Sinjura Key qiegħda taċċetta li minflok li tħallas is-somma ta’ erba’ mija u wieħed liri maltin (Lm401) li huma dovuti lis-Sinjura Mizzi u, għal kull interess li jista’ jkollu, ir-raġel tagħha Joseph Mizzi, qiegħda tittrasferixxi parti mill-għalqa magħrufa bħala *tal-Ħawli* li tinsab wara l-garaxx numru erbgħa (4), Triq San Dwardu, Birgu, u li huwa proprjetà tas-Sinjuri Mizzi. Il-kejl ta’ dan il-porzjon ta’ raba’ sejjer isir fi żmien xahar mid-data ta’ dina l-iskrittura privata u jiġi mkejjel mill-Perit Piju Busuttil. … … …

Min-naħa tagħha s-Sinjura Mizzi u r-raġel tagħha Joseph Mizzi għal kull interess li jista’ jkollu qegħdin jaqblu li jieħdu dina l-porzjon tal-għalqa magħrufa bħala *tal-Ħawli* minflok jirċievu s-somma ta’ erba’ mija u wieħed liri maltin (Lm401).

Tassew illi, wara li saret din il-kitba, il-kuratur f’isem l-attriċi deher fuq il-kuntratt ta’ qsim tal-wirt u mhux biss ma żammx sħaħ il-jeddijiet ta’ l-attriċi taħt il-kitba privata iżda wkoll f’isem l-attriċi aċċetta l-ħlas tal-flus, bħallikieku l-qsim kellu jsir biss skond is-sentenza u mhux ukoll skond il-ftehim li sar wara fuq il-kitba privata. Il-kuratur, iżda, kien maħtur mhux mill-attriċi nfisha iżda bis-saħħa ta’ sentenza; għalhekk seta’ jidher f’isem l-attriċi biss għall-għanijiet tas-sentenza u ma setax jirrinunzja għal jeddijiet li l-attriċi kisbet wara.

Għalhekk, fil-fehma tal-qorti, il-kuntratt ta' qsim tal-wirt ma jiswiex biex iwaqqa' l-ftehim li sar b'kitba privata bejn l-atturi u l-konvenuta wara li kienet ingħatat is-sentenza. Jiswa, iżda, biex iwaqqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta, li hija eċċezzjoni ta' intempestività u kienet ingħatat qabel ma sar il-kuntratt.

Ngħaddu issa biex inqisu l-meritu tat-talbiet ta' l-atturi.

Rajna illi l-ftehim tal-partijiet kien illi jħallu f'idejn il-Perit Piju Busuttil sabiex ikejjel u hekk jagħżel liema parti mill-art *tal-Ħawli* kellha tingħata lill-atturi: il-Perit Busuttil tqabbad biex jagħżel l-art u mhux, kif tgħid it-tielet eċċezzjoni, li jressaq quddiem il-partijiet pjan ta' qasma biex jaraw jaqblux miegħu jew le.

Il-perit ma għamilx sewwasew dak li riedu mingħandu l-partijiet, għax, flok għażel l-art li kellha tingħata lill-atturi, għażel biċtejn u ħalla l-għażla f'idejhom. Dan in-nuqqas tal-perit, iżda, ma jfissirx illi l-partijiet tilfu l-jeddijiet tagħhom taħt il-ftehim. Barra minn hekk, lanqas ma hu meħtieġ illi, kif trid l-ewwel talba ta' l-atturi, il-qorti tqabbad lill-perit sabiex jagħżel l-art, għax fir-relazzjoni tiegħu lill-partijiet, għalkemm immarka l-konfini ta' biċtejn art, li sejħilhom "alternattiva A" u "alternattiva B", il-perit wera ċar liema minnhom tkun l-għażla tiegħu meta dwar "alternattiva A" qal illi din timxi "kemm jista' jkun mal-*contours* eżistenti li huma delinjati b'ħitan fil-post" waqt illi dwar "alternattiva B" qal illi din tidħol ukoll "fil-ħabel ta' isfel, iżda minħabba dislivell li hemm bejn il-ħabel ta' fuq u ta' isfel ma nħossx li din l-alternattiva hija tajba".

Jidher ċar għalhekk illi l-għażla tal-Perit Busuttil kienet tkun l-"alternattiva A" u ma hux meħtieġ illi jerġa' jitqabbad biex jagħmel l-istess għażla.

Fil-fehma tal-qorti dan huwa biżżejjed biex l-art li dwarha sar il-ftehim bil-kitba privata tas-26 ta' Marzu 1996 tkun magħrufa sew.

Il-konvenuta ma hijiex qiegħda tikkontesta illi l-kawża saret fiż-żmien meta l-ftehim kien għadu jorbot, u illi l-atturi ħarsu l-formalitajiet kollha li trid il-liġi. It-talba ta' l-atturi biex il-konvenuta tgħaddilhom l-art għandha għalhekk tintlaqa'. Naturalment, ladarba l-atturi sejrin jiksbu l-art, il-flus illi l-kuratur irċieva f'isimhom fuq il-kuntratt tat-30 ta' Ġunju 1999 qegħdin jinżammu *isne causa*.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta’ l-kawża billi, wara li tiċħad ukoll it-tielet u r-raba’ eċċezzjonijiet tal-konvenuta, u ma tqisx l-ewwel talba ta’ l-atturi, tikkundanna lill-konvenuta sabiex tgħaddi favur l-atturi dik il-parti mill-art *tal-Ħawli* fil-Birgu li hija murija bħala “alternattiva A” fuq il-pjanta mħejjija mill-Perit Piju Busuttil, *fol.* 124 tal-proċess.
Il-kuntratt ta’ trasferiment ta’ l-art għandu jiġi pubblikat fil-bini tal-qorti, il-Belt Valletta, nhar il-Ħamis 30 ta’ Ġunju 2005 fl-10.00 *a.m.* Il-qorti taħtar lin-Nutar Peter Fleri-Soler biex jirċievi u jippubblika l-kuntratt u lill-Avukat Frederick Ellul bħala kuratur sabiex jidher f’isem min ma jersaqx għall-pubblikazzjoni ta’ l-att.
L-ispejjeż tal-kuntratt jitħallsu skond il-liġi. Id-drittijiet tal-kuratur u l-ispejjeż tal-kawża tħallashom il-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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