MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta ta' l-20 ta' Jannar, 2006

Citazzjoni Numru. 1446/1996/1

Paul Demicoli

vs.

Louis Vella u martu Jane Mary Vella; u Carmel Vella

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-7 ta' Mejju 1996 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

Illi permezz ta' konvenju datat tnax (12) ta' Ottubru 1995, preservat ghand in-Nutar Dottor Clyde La Rosa (Dok. A), il-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li jbieghu u jittrasferixxu a favur ta' l-attur li da parti tieghu kien intrabat li jixtri u jakkwista l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal minn 99 sena li bdew jghaddu mit-3 ta' Marzu tas-sena 1920 fuq zewg porzjonijiet divizi ta' art kontigwi formanti parti mill-art imsejha "Ta' Chappelle" jew

“Ta’ Habel il-Qargha” San Pawl il-Bahar, li jinsabu ndikati bin-numri 9 u 10 fuq il-pjanta annessa mal-istess konvenju markata Dokument ittra “A” tal-kejl superficjali komplessiv it-tnejn flimkien ta’ cirka 320mk u flimkien jikkonfinaw peress li huma kontigwi mill-punent ma triq gdida bla isem li tisbokka f’Mosta Road, mit-tramuntana u min-nofs-in-nhar ma propjeta ta’ Easysell Properties Limited jew l-aventi kawza taghha, hekk kif soggetti flimkien ghar-rata taghhom ta’ cens annwu u temporanju ta’ zewg liri Maltin (Lm2) liberi u franki minn kull haga ohra bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghhom, bil-vacant possession u versu l-korrispettiv u pattijiet u kondizjonijiet l-ohra stipulati fl-imsemmi konvenju;

Illi l-obbligu tal-bejgh u tax-xiri rispettiv sar versu l-korrispettiv ta’ hamsin elf lira maltija li minnhom l-attur gia hallas depozitu akkont ta’ ghaxart’elef lira maltija filwaqt li l-bilanc ta’ erbghin elf lira maltija kellhom jithallsu fuq l-att finali ta’ trasferiment;

Illi l-att finali kellu jigi ppubblikat sa mhux aktar tard mill-11 ta’ April 1996;

Illi nonostante li l-konvenuti gew debitament interpellati mill-attur, permezz ta’ ittra ufficjali datata 10 ta’ April 1996 sabiex fit-terminu pattwit jersqu ghal pubblikazzjoni tal-att Notarili opportun ghal tali trasferiment, izda l-konvenuti baqghu inadempjenti;

Talab li din il-Qorti:

1. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex in esekuzzjoni tal-konvenju datat 12 ta’ Ottubru 1995, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta’ bejgh u trasferiment a favur ta’ l-attur, u dana ai termini tal-obbligazzjonijiet minnhom assunti bl-istess konvenju tal-proprjeta hemm deskritta u dana versu l-korrispettiv u bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha msemmija fl-istess konvenju u dan fi zmien qasir u perentorju li din il-Qorti tistabilixxi u taht dawk il-provvedimenti li l-istess Qorti jidrilha xierqa u opportuni.
2. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att Notarili relattiv f’jum, post u hin li jigu iffissati minn din il-Qorti u kuraturi

sabiex occorrendo jirrapresentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-att finali.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ ittra ufficjali datata 10 ta’ April tas-sena 1996 kontra l-konvenuti li gew ingunti personalment ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Louis Vella u Carmelo Vella fejn qalu:

1. Preliminarjament illi jrid jigi accertat u definit l-istatus tal-partijiet kollha fil-kawza u l-eccipjenti irriservaw il-pozizzjoni taghhom li jaghmlu dawk l-atti opportuni kollha biex jipprotegu l-interessi taghhom;
2. Illi nofs indiviz ta’ din il-proprjeta` hija ta’ Carmelo Vella liema fatt gie accettat mill-konvenuta Jane Mary Vella;
Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta Jane Vella fejn qalet:

1. Illi l-konvenju de quo hu invalidu billi l-art in kwistjoni tappartjeni biss lilha u lil zewgha l-konvenut l-iehor Louis Vella, (Kuntratt Dok AJ) u mhux ukoll il-konvenut l-iehor Carmel Vella, li ghalhekk ma jistax ibiegh u jithallas ghal, proprjeta’ ta’ haddiehor. Ghalhekk il-konvenju kif inhu ma jistax jigi esegwit;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tad-9 ta' Settembru 1996 fis-sens li l-provi ghandhom jingabru mill-assistenta gudizzjarja Dott. Monica Borg Galea;

Rat il-verbal ta' Dott. Raphael Fenech Adami tat-3 ta' Ottubru 2003 u n-nota tal-konvenuta tas-27 ta' Ottubru 2003 fejn il-Qortti giet infurmata li l-mertu tal-kawza kien gie tranzatt izda mhux ukoll il-kap ta' l-ispejjez u ghalhekk talbu li l-Qorti tiddeciedi biss fuq il-kap ta' l-ispejjez;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat:

Din is-sentenza tirrigwarda biss il-kap ta' l-ispejjez u sabiex tasal ghad-decizjoni taghha din il-Qorti ezaminat il-provi kollha migbura.

Minn hemm jirrizulta li l-attur kien dahal f'konvenju (a fol. 4 - 6) mal-konvenuti konjugi Vella sabiex jixtri minghandhom l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li fadal minn 99 sena li bdew jghaddu mit-3 ta' Marzu 1920 ta' zewg porzjonijiet divizi ta' art kontigwi formanti parti mill-art imsejha "Ta' Chapelle" f'San Pawl il-Bahar. Fl-istess konvenju deher ukoll il-konvenut l-iehor Carmel Vella u t-tliet konvenuti ddikjaraw fuq l-istess konvenju illi l-porzjonijiet ta' art imsemmija "huma proprjeta` taghhom nofs kull wiehed u cioe` nofs indiviz il-konjugi Vella u nofs indiviz Carmel Vella u allura meta jsir il-kuntratt finali ghandhom ibieghu it-tnejn flimkien u dana peress illi meta sar il-kuntratt tal-akkwist bejn il-konjugi Vella u Carmel Vella bi zvista gie ndikat illi Carmel Vella assenja il-plots fl-interita` taghhom u mhux nofs indiviz taghhom". In vista ta' dan inghataw il-parir li jaghmlu att korrettorju. Izda dan ma sar qatt.

Il-konvenut Louis Vella jghid li martu, li minnha huwa separat, dejjem irrifjutat li taghmel l-att korrettorju u li meta marru biex jaghmlu l-kuntratt finali in konnessjoni mal-porzjonijiet art fuq imsemmija, hija nsistiet li tiehu nofs il-prezz.

Jane Vella xehdet li meta kienu marru ghall-konvenju, zewgha beda jinsisti li l-art kienet taghhom u ta' Carmel Vella flimkien u qallha biex tiffirma mbaghad jirrangaw. Ikkonfermat li att korrettorju ma sarx u li meta marru ghall-kuntratt finali hija riedet li nofs il-flus jinghataw lilha u n-nofs l-iehor lil zewgha. Zewgha ma riedx u b'hekk lanqas il-kuntratt ma sar. Wara, il-konvenut Carmel Vella talabha tmur taghmel l-att korrettorju izda hija rrifjutat.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tghid li hi la kellha u lanqas ghandha ebda oggezzjoni li l-art tigi trasferita lill-attur, izda ffaccjata b'kuntratt ta' l-akkwist li juri l-art bhala appartenenti lil zewgha (cioe` lill-komunjoni ta' l-akkwisti bejniethom), u ffaccjata ukoll b'agir ta' zewgha nociv ghad-drittijiet taghha dwar il-komunjoni ta' l-akkwisti u l-beni parafernali taghha, hi kienet gustifikata li tippretendi xi kawtela ghad-drittijiet taghha. Tghid li hi accettat, sa minn qabel il-prezentata tal-kawza, li l-bejgh isir basta bla pregudizzju ghall-kwistjoni dwar il-proprjeta` ta' l-art u konsegwentement tar-rikavat. Tghid li kienet lesta li jsir depozitu tar-rikavat taht salvagwardja adegwata sakemm il-kwistjoni tigi rizolta; izda z-zewg konvenuti l-ohra ma ridux dan. Hija tirreferi ghax-xiehda ta' Carmel Vella in subizzjoni fis-seduta tat-30 ta' Novembru 1998 fejn qal hekk:

"… naf li kien sar suggeriment minghand Dr. Fenech Adami li jsir it-trasferiment favur is-Sur Paul Demicoli biex dan ma jbatix, u naf ukoll illi kien sar suggeriment illi in kwantu s-sehem li jiena nghid li hu tieghi dan jigi depozitat imbaghad wara tigi rizolta il-kwistjoni bejni u bejn is-Sinjuri Vella. Naf ukoll illi dan is-suggeriment kien gie accettat minn Mrs. Jane Mary Vella …. Dan is-suggeriment ma giex accettat minni u mis-Sur Louis Vella. Nghid illi min-naha tieghi, jien m'accetajtx is-suggeriment minhabba l-fatt illi jien inhoss illi jekk dawn il-flus li jien qed nghid li huma tieghi jigu depozitati, inhoss illi hemm cans li jsir xi haga u li dawn il-flus ma jigux mehuda minn dak il-persuna li suppost ghandu jehodhom."

Jane Vella tikkummenta li r-raguni li ta Carmel Vella ma tantx hi kredibbli billi kemm hu kif ukoll Louis Vella kienu diga` assistiti minn konsulenti legali dak iz-zmien u jekk kellhom fiducja fihom kienu jafu li l-interessi taghhom sejrin jigu ben kawtelati. Issostni li b'effett ta' dan ir-rifjut frivolu li ssir transazzjoni, kellha tigi prezentata u tipprocedi l-kawza odjerna.

In vista ta' dan kollu, il-konvenuta Jane Vella ssostni li ma ghandhiex tbati spejjez.

Fil-fehma tal-Qorti, dak li l-aktar spinga lill-konvenuta Jane Vella biex ma tiffirmax il-kuntratt ta' bejgh kien il-hsieb taghha espress fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha kif ukoll fid-dikjarazzjoni guramentata taghha (a fol. 35) li l-allegazzjoni li Carmel Vella hu koproprjetarju saret biss "bhala parti mill-istrategija ta' zewgha li jahbilha l-assi tieghu minhabba kwistjonijiet matrimonjali bejniethom biex b'hekk inaqqsilha sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti". Meta ffirmat il-konvenju kienet diga` konxja mill-fatt li l-kuntratt ta' akkwist kien jindika lil zewgha bhala l-akkwirent (allura a favur il-komunjoni ta' l-akkwisti bejniethom) ta' l-istess proprjeta`. L-ahhar dikjarazzjoni fil-konvenju u suriprodotta kienet fil-fatt intiza biex tissalvagwardja l-interessi li l-konvenuti l-ohra sostnew li kellu l-konvenut Carmel Vella - u Jane Vella accettat li tiffirma tali dikjarazzjoni. U ghalkemm fl-istess dikjarazzjoni guramentata tghid, minghajr pregudizzju, li kienet lesta ma topponix il-bejgh purche` bi ftehim jinstab mezz biex jigi salvagwardat ir-rikavat shih ta' l-art sakemm tigi definita finalment il-kwistjoni ta' l-appartenenza, l-unika eccezzjoni taghha kienet fis-sens li l-konvenju hu invalidu peress illi l-art tappartjeni lilha u lil zewgha biss u mhux ukoll lill-konvenut l-iehor Carmel Vella; jigifieri meta wiegbet ghac-citazzjoni kienet ghadha ssostni li ma kienx minnu li Carmel Vella kellu xi sehem nonostante li fuq il-konvenju kienet accettat li kellu sehem.

F'dawn ic-cirkostanzi l-Qorti hi tal-fehma li Jane Vella ghandha tkun responsabbli ghal parti mill-ispejjez.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi, stante li l-mertu tal-kawza gie tranzatt, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-mertu tal-kawza, u tordna li l-ispejjez jigu sopportati kwantu ghal kwart (1/4) mill-konvenuta Jane Mary Vella, kwantu ghal tliet ottavi (3/8) mill-konvenut Louis Vella u kwantu ghal tliet ottavi (3/8) mill-konvenut Carmel Vella.

< Sentenza Finali >

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