MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO

Seduta tat-3 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 1406/1999/1

FIL-PRIM` AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

Onor. Abigail Lofaro LL.D., Dip. Stud. Rel. Mag. Jur. (Eur. Law)

Illum 3 ta' April, 2008

Citazz Numru : 1406/99 AL

Francis u Doris konjugi Buhagiar

vs

Topside Limited

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-atturi fis-17 ta’ Gunju, 1999, li in forza taghha, wara li ppremettew :

Illi l-attur matul iz-zwieg tieghu akkwista matul iz-zwieg tieghu ma' l-attrici tliet (3) appartamenti fi stat ta’ gebel u saqaf internament immarkati bin-numri disgha (9), hdax (11) u tlettax (13) formanti parti minn blokk ta' appartamenti bla numru maghruf bhala "Saint Helen Flats” fi triq Il-Hgejjeg Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar konfinanti l-imsemmi bIokk mix-xlokk in parti ma' beni ta' Thomas Montebello u in parti ma beni ta' Thomas Traile, mill-gregal ma' l-imsemmija Triq u mil-Ibic in parti ma' beni ta' Carmelo Faenza u in parti ma' beni ta' Anthony Baluci u ohrajn kif soggett kull flat ghar-rata tieghu ta' tlett liri u sittin centenzmu (Lm3.60) cens annwu u perpetwu, minn haga ohra liberu u frank bid-drittijiet u pertinenza tieghu kollha u dan in forza ta' Att ippubblikat minn Nutar Dottor Tonio Spiteri fil-17 ta' Lulju 1989, kopja esebita Dokument A;

Illi l-atturi sussegwentement ittrasferew tnejn minn dawn l-appartamenti formanti parti mill-blokk ta' appartamenti "St Helen Flats", fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba, u cioe, in-numru disgha (9) in forza ta' kuntratt tal-21 ta' Mejju 1996 in Atti Dottor Edward Flores, kopja esebita Dok "B" u l-appartament numru hdax (11) in forza ta' kuntratt tal-5 ta' Awissu 1992, ippublikat min-Nutar Dottor Michel Dingli; kopja esebita "Dok C";

Illi l-atturi dahlu f'zewg konvenji mas-socjeta' Topside Limited datati rispettivament l-1 ta' Lulju 1998 , u, 22 ta' Lulju 1998 esebiti u rispettivament markati Doumenti "D" u "E"; fl-ewwel konvenju is-socjeta' obbligat ruhha li tittrasferixxi b'titolu ta' tpartit a favur ta' l-atturi il-flat fl-ewwel sular 'il fuq mil-livell tat-triq bin-numru tlieta formanti

parti minn blokk "B" formanti parti mill-BIokk bl-isem "Citizen's Court", Triq il-GranMastri, Marsascala u I-garage fil-basement level bin-numru 1B formanti parti mill-istess blokk bl-uzu komuni tal-bejt liberu u frank, kif ahjar deskritt u taht il-pattijiet u kondizzjonijiet indikati fl-istess konvenju u l-atturi obbligaw rwiehom illi jittrasferixxu b'titolu ta’ tpartit jpartu ma Topside Limited l-appartament numru (13), kopja tal-iskritturi ezebiti Dok D u Dok E; fl-istess att ta' konvenju "bl-istess titolu ta' tpartit il-konjugi Buhagiar qed jittrasferixxu lil David Bonnett nomine Ii bl-istess titolu ta' tpartit jaccetta Ii jakkwista il-penthouse flat numru tlettax (13) bl-arja taghha formanti parti mill-blokk bla numru bl-isem Saint Helen Flats, fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba, Iimiti ta' San Pawl il-Bahar kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' 3.60c bl-ajra taghha liema penthouse hija mibnija skond il-permess relativ"; illi fil-konvenju tat-22 ta' Lulju 1998, kif inghad kopja esebita Dok E, l-atturi konjugi Buhagiar "qed iwieghdu Ii jbieghu u jittrasferixxu a favur ta' David Bonett ID Card Numru 184368(M) Ii qed jidher ghan-nom ta' Topside Limited Ii jaccetta Ii jixtri u jakkwista il-penthouse flat numru tlettax (13) bl-arja taghha formanti parti mill-Blokk bla numru bl-isem St Helen Flats, fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba, limiti ta' San Pawl il-Bahar kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm 3.60c bl-arja taghha liema penthouse hija mibnija skond il-permess relativ tal-bini". Fl-istess konvenju ikomplu jinghad infra illi ttrasferiment qed isir "versu l-prezz ta’ tnejn u ghoxrin elf Lira Maltin (LM22,000) liema somma thallset qabel illum";

Illi inforza ta' kuntratt ippubblikat fil-22 ta' Lulju 1998 in atti Nutar John Hayman, l-atturi mizzewgin Buhagiar akkwistaw il-flat fi stat ta' gebel u saqaf fl-ewwel sular l-fuq mill-livell tat-triq, bla numru u bla isem internament immarkat bin-numru tlieta ittra (3B) u il-garaxx fil-basement level minghajr numru u minghajr isem internament immarkata wiehed ittra "B" (1B), it-tnejn formanti parti minn blokk ta' flats u garaxxijiet bla numru pero immarkati bl-ittra B u bl-isem "Citizen's Court" Iiema blokk jinsab mibni fuq il-plots numri hamsa, sitta u sebgha (5, 6 u 7) mill-art maghrufa bhala tan-Nadur u ta' GheIieqi Wistin f' Triq il-Granmastri, f'Marsascala u jikkonfina, I-

blokk kollu (stante li l-flat u il-garaxx mibjugh b'dan l-att jifformaw parti integrali minnu) mill-lvant mat-triq imsemmija, tramuntanta u majjistra ma beni tal-werrieta tal-familja Trapani Galea jew is-sucessuri taghhom liberu u franki, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu;

Illi fil-fatt l-intenzjoni tal-partijiet kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza kienet illi jsir tpartit billi l-atturi jittrasferixxu bi tpartit il-fond f'Bugibba, fi Triq il-Hgejjeg fuq indikat u in kontrakambju jakkwistaw bi tpartit il-fond fi Triq il-Granmastri Marsascala;

Illi id-dikjarazzjoni fil-konvenju redatt quddiem in-Nutar Dottor John Hayman bid-data tat-22 ta' Lulju 1998 li thallset is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf Lira Maltin qabel dak in-nhar hija falza u invertiera ghaliex ma ghaddew qatt flus u ghalhekk id-dikjarazzjoni u l-konvenju affliti bi zball, qerq u b'simulazzjoni;

Illi l-konvenut odjern qed jirreklama illi l-fond in kwistjoni mhux mibni skond il-permessi tal-bini u lanqas biss ma huwa kopert minn permess tal-bini u qed jitolbu li jinhall mill-konvenju u talab ir-rifuzjoni tas-somma allegatament imhallsa ta' tnejn u ghoxrin elf Lira Maltin (LM22,000) u l-atturi gew interpellati ufficjalment ihallasu is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf Lira Maltin (LM22,000) u saru jafu wkoll illi saret kawza kontra taghhom ghalkemm ghadhom mhux notifikati biha u ghalhekk ghandhom interess li jagixxu,

Talbu ghalhekk li s-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex :

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju fuq irnsemmi tat-22 ta' Lulju 1998 redatt quddiem in-Nutar Dottor John Hayman huwa afflitt bi qerq u jew simulazzjoni u jew zball;
2. Tiddikjara u tiddeciedi illi ma sar ebda pagamenti kif irnsemmi fuq il-konvenju;
3. Tiddikjara u tiddeciedi illi id-dikjarazzjoni u il-konvenju rnsemmija huma nulli u inattendibbli u konsegwentement bla effett;

Bl-ispejjez kontra il-konvenuti ingunti in subizzjoni u bir-rizerva ta’ kull azzjoni fil-Ligi;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, li in forza taghha hija eccepiet :

1. Illi t-talbiet ta l-atturi huma legalment insostenibbli kif intavolati peress illi ma jirriflettux il-kawzali u l-premessi migjuba in sostenn ghal tali talbiet;
2. Illi skond il-premessi u kawzali migjuba, it-talbiet kif dedotti huma monki fis-sens li kellhom jigu nkluzi talbiet ulterjuri cioe dawk fejn jitolbu n-nullita tal-kuntratt permezz ta liema l-atturi kienu akkwistaw l-immobbli minghand is-socjeta konvenuta sabiex ir-raison d'etre ta dina l-kawza taghmel sens u jkun hemm uniformita legali f'dak li qed jigi allegat. (Atti Nutar John Hayman datat 22 ta Lulju 1998);
3. llii minghajr pregudizzju ghal premess, it-talbiet tal-konjugi atturi huma sostanzjalment infondati kemm fattwalment kif ukoll legalment in vista tal-fatt li l-kunsens moghti mill-atturi ma kien afflitt b'ebda vizzju ta zball jew qerq jew simulazzjoni;
4. Illi inoltre l-ewwel taiba kif dedotta ma tistax tkun legalment accettabli peress illi l-atturi ghandhom jaghzlu b'liema tip ta vizzju l-kunsens taghhom gie vizzjat u mhux jipprovaw jistadu bit-tlieta f'daqqa;
5. Illi l-atturi ma jistghu jvantaw b'ebda dritt litigjuz kontra s-socjeta konvenuta fuq negozju fejn huma kienu ko-partecipi u konsenzjenti mill-bidu sa l-ahhar inkluz dak li jakkwistaw l-immobbli minghand is-socjeta’ konvenuta;
6. B'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Bl-ispejjes kontra l-atturi li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tas-socjeta konvenuta;

Semghet lix-xhieda li tressqu, rat il-provi li gew prodotti u id-dokumenti li gew esebiti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta’ Frar 2007 li permezz tieghu il-partijiet qablu illi l-provi kollha illi instemghu fil-kawza Citaz Numru 775 ta’ l-1999 fl-ismijiet “Topside Limited vs Francis u Doris konjugi Buhagiar” jaghmlu stat anke f’din il-kawza, dejjem fejn applikabbli;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-atturi tas-7 ta’ Awissu 2007;

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tas-socjeta’ konvenuta tal-10 ta’ Ottubru 2007;

Rat ir-replika tal-atturi tal-24 ta’ Dicembru 2007;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat :

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi Francis Buhagiar xehed illi huwa kien akkwista minghand is-socjeta’ Ta’ Natu Limited tlett appartament li kienu fl-istat ta’ gebel u saqaf formanti parti minn block ta’ bini bla numru jismu St Helen Flats, fi Triq il-Hgejjeg Bugibba, limiti ta’ San Pawl il-Bahar fis-17 ta’ Lulju, 1989. Buhagiar xehed illi kien dahal f’negozju ma certu David Bonnett li jirraprezenta lil Topside Properties Limited u hu, martu u sensar kienu marru jaraw flat Wied il-Ghajn appartenenti lil David Bonnett u dana sabiex hu, jigifieri Buhagiar u martu ippartuh ma ‘penthouse’ li kellhom Bugibba. Buhagiar xehed illi kienu ftehmu illi ipartu l-‘penthouse’ taghhom Bugibba ma flat Wied il-Ghajn, Citizen Court numru 3, Triq il-Granmastri Wied il-Ghajn u l-garaxx sottostanti bin-numru 1 B u kienu marru flimkien ghand in-Nutar Dottor John Hayman u ghamlu konvenju fl-1 ta’ Lulju, 1998. Francis Buhagiar kompla jixhed illi sussegwentement kienu gew imsejjha ghal darba ohra ghand in-Nutar Hayman hu u David Bonett. Hu kien minghalih li kien ser jaghmel kuntratt u fil-fatt kien sar konvenju iehor fuq l-appartament tieghu Bugibba, numru 13 St Helen Court, Triq il-Hgejjeg, Bugibba fit-22 ta’ Lulju 1998 u kien sar ukoll kuntratt ta’ xiri tal-appartament numru 3 Triq il-Granmastri,

Marsascala. Francis Buhagiar xehed li dakinhar ma fhiemx x'kienu qeghdin jaqblu ghaliex ma tawhx spjegazzjoni cara. Hu cahad illi dak li hemm imnizzel fuq il-kuntratt huwa vera u cioe' illi huwa akkwista il-flat u l-garaxx Wied il-Ghajn versu l-prezz komplessiv ta' hdax il-elf u hames mitt Lira Maltin (LM11,500); liema somma thallset qabel il-gurnata tal-kuntratt. Buhagiar xehed li ma huwa minnu xejn li huwa hallas dawk il-flus la dakinhar tal-kuntratt u lanqas qabel u kull ma hallas kien is-sitt elef lira tal-garaxx. Buhagiar qal ukoll b'referenza ghall-konvenju tat-22 ta' Lulju 1998 illi lanqas ma thallas l-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf lira Maltin (LM22,000) minghand Topside Limited kif hemm dikjarat fil-konvenju. Hu xehed illi jifhem illi bi tpartit ma thallasx flus. Buhagiar kompla jixhed illi fl-istess gurnata ta' l-ahhar konvenju u cioe' fit-22 ta' Lulju 1998 huwa kien xtara l-appartament numru 3 Citizens Court, Triq il-Gran Mastri, Wied il-Ghajn Marsascala, kif ukoll il-garaxx numru 1B, sottostanti; kwantu ghat-tpartit tal-appartament ta' Bugibba. Skond Buhagiar Bonett kien talbu sena konvenju biex jipprova ibieghu f'dik is-sena u ma jergax ihallas taxxa doppja. Gara li meta gie biex ibieghu sab illi l-penthouse ma kienx kopert b'permess ta' l-Awtorita kompetenti u allura minflok Bonett ried il-flus. Irrizulta li kien hemm permess ta' washroom izda mhux ta' penthouse. Sussegwentement Topside Limited bdiet proceduri fil-Qorti kontra tieghu fejn talbet is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf lira (LM22,000). Huwa wiegeb illi wara illi ikkonsulta ruhu legalment beda l-proceduri kontra Topside Limited fejn talab li jigi dikjarat u deciz illi l-konvenju li sar fit-22 ta' Lulju 1998 quddiem in-Nutar John Hayman kien afflitt b'qerq u jew simulazzjoni jew zball, illi ma sar l-ebda pagament u illi l-konvenju huwa null u inattendibbli u minghajr effett.

Sussegwentement Francis Buhagiar rega xehed u qal illi ma ghandux ideja li iffirma t-tieni konvenju, cioe' dak tat-22 ta' Lulju 1998. Huwa qal illi l-ewwel darba li ra dan il-konvenju jew kopja tieghu kien wara li Dr John Attard Montalto kien kiteb lil Dr Raphael Fenech Adami u dan ta' l-ahhar kien baghatlu kopji tal-konvenji li kien hemm. Huwa xehed illi li ghamel mas-socjeta' Topside Limited kien tpartit u mhux bejgh. Huwa ikkonferma li kien hemm

negozju ma David Bonett, izda ma kienx jaf li qieghed jidher ghal xi kumpannija. Meta sar l-konvenju huwa ma kienx assistit minn xi avukat u n-Nutar Hayman kien qabdu Bonett u mhux hu. Huwa kien ftiehem ma Bonett illi kienu ser ippartu l-flat tieghu Bugibba ma appartament ta' Bonett fi Triq il-Kavallieri Marsaskala. Fil-fatt Bonett kellu jittrasferilu mhux biss appartament izda ukoll garaxx. Fir-rigward ta' dan it-tpartit huwa kellu jhallas lil Bonett is-somma ta' tmien telef lira (LM8,000). Sa fejn jaf hu, huwa mar darba wahda biss ghand in-Nutar biex jiffirma konvenju u sar jaf illi kienu qeghdin jghidu illi huwa iffirma it-tieni konvenju snin wara, u meta sar jaf b'dan mar ikellem lin-Nutar Hayman li kien qabad jghajjat mieghu u ghalhekk ma kienx talbu sabiex jara l-original li suppost li kien iffirma.

Illi aktar tard Francis Buhagiar ipprezenta affidavit iehor fejn xehed illi hu kien iltaqa ma David Bonett dwar in-negozju tat-tpartit, hu kellu jiehu l-flat li kellu David f'Marsascala u David kellu jiehu l-flat tieghu f'Bugibba. Fl-istess hin kien ra ukoll il-garaxx f'Marsascala taht l-appartement stess u meta ra l-garaxx hu kien ta lil Bonett sitt elef lira tieghu. Ghalhekk kien sar ftehim komplessiv fejn hu kellu jaghtih l-appartament li kellu Bugibba bi tpartit ma l-appartament ta' Marsascala u izidu elfejn lira (LM2,000). Apparti dan il-ftehim kellu jixtri l-garaxx ghal sitt elef lira Maltin (LM6,000) u Bonett irranga appuntament ghand in-Nutar Dr John Hayman u kien qallu biex ihalli f'idejh. Effettivament fl-1 ta' Lulju 1998 kienu iltaqghu ghand in-Nutar Hayman u sar l-ewwel konvenju li kien jghid li ser isir tpartit. Xi gimghat wara David Bonett rega cempillu u qallu biex jaghmlu l-kuntratti u hu haseb li kienu ser jaghmlu l-kuntratti taz-zewg appartamenti peress li kien sar it-tpartit, izda fil-fatt li sar kien illi hu kien xtara l-appartament ta' Marsascala u sar konvenju fuq il-'penthouse' ta' Bugibba. Francis Buhagiar kompla jghid f'dan l-affidavit tieghu illi sar jaf illi fuq it-tieni konvenju tal-flats ta' Bugibba kien hemm imnizzel li huwa thallas il-prezz ta' tnejn u ghoxrin elf lira (LM22,000) meta fil-15 ta' Lulju 2001 tahulu Dr John Attard Montalto, li kien akkwistah minghand Dr Raphael Fenech Adami. Anzi, precizament sar jaf b'din ic-cifra f'ittra mibghuta minghand

Dr Fenech Adami meta gie mitlub ihallas dan l-ammont ghaliex David Bonett ma accettax il-'penthouse' peress li ma kienitx koperta b'permess. Huwa xehed illi ma kienx jaf illi l-'penthouse' ma kienitx koperta b'permess. Hu kien xtraha minghand haddiehor u ghalhekk huwa beda proceduri fil-Qorti kontra l-persuna li minghandha xtara l-penthouse f'Bugibba. Dakinhar kienu marru t-tieni darba ghand in-Nutar u hu kien minghalih li kien ser isiru il-kuntratti tat-tpartit. Huwa qal illi qatt qabel ma kien ghamel tpartit u ma kienx jaf x'jinvolvi u kien mohhu mistrieh ghaliex kien involut in-Nutar u ghalhekk kienu qeghdin jigu salvagwardjati l-interessi tat-tnejn. Ghalhekk kien qieghed javda li qed isir il-gust u l-haqq u kollox kien qieghed jigi iccarat. Huwa ftakar illi dakinhar in-Nutar kien qara zewg dokumenti li kienu kuntratt u konvenju u hu kien minghalih li kien il-kuntratt fejn Bonett kien qieghed jittrasferixxi l-appartament ta' Marscala lilu u konvenju iehor fejn hu kien qieghed iwieghed li jittrasferixxi l-'penthouse' ta' San Pawl il-Bahar lil David Bonett. Li jiftakar wara dan kien li n-Nutar kien gie minn warajh u ipprezentalu xi dokumenti x'jiffirma. Hu kien minghalih li kienu dawk iz-zewg dokumenti li kienu ghadhom kif inqrawlu u skond hu meta inqrawlu d-dokumenti qatt ma issemma prezz, hlief dak ta' hdax il-elf u hames lira (LM11,500) li kien il-valur li inghata l-flat ta' Marsascala li kien qed jigi trasferit lilu u li hu kien minghalih li kien qed jigi trasferit lilu bi tpartit. Izda wara skopra li kien sar bejgh u mhux tpartit. Pero' huwa cert li dak kien l-uniku prezz li issemma u qatt ma issemma prezz ta' tnejn u ghoxrin elf lira (LM22,000). Huwa xehed illi dakinhar qatt ma irceva l-ebda somma ta' tnejn u ghoxrin elf lira (LM22,000) kif qeghdin isostnu l-konvenuti. Huwa dejjem kien taht l-impressjoni li kien qieghed isir tpartit u kien ser izid biss tmien telef lira (LM8,000) skond l-ewwel ftehim ta' l-1 ta' Lulju 1998. Huwa xehed illi dakinhar kien hemm xi persuni ma David Bonett li hu qatt ma kien rahom qabel u jiftakar li dawn in-nies kienu jidhru inkwetati, iffirmaw malajr u telqu jigru 'il barra. Huwa xehed illi kull meta ghamel ftehim ghamlu ma David Bonett u mhux ma Topside Limited u hu qatt ma qallu li kien qieghed jidher ghan-nom ta' xi kumpannija. Mal-iffirmar tal-kuntratt kienu partu c-cwievet tal-appartamenti u David Bonett kien beda

jirriklamaha ma l-agenti sabiex ibiegh il-flat ta' Bugibba. Francis Buhagiar xehed illi meta marru ghand in-Nutar kien staqsa ghaliex mhumiex qeghdin jaghmlu kuntratti ta' tpartit ta' l-appartamenti mal-ewwel u n-Nutar kien qallu li ghalih kien xorta, ma kien ser jitlef xejn, ghemzu u qallu li hu kien ser ikollu z-zewg appartamenti f'ismu. David Bonett kien qallu l-istess haga sabiex jaghtih sena konvenju sabiex ikun jista jirranga xi affarijiet. Hu hares lejn in-Nutar li qallu li kollox kien sew u ghalhekk baqa fuq il-kelma tan-Nutar ghaliex huwa ma kienx jifhem fil-Ligi u ma kienx jaf l-implikazzjonijiet ta' l-affarijiet. Wara li sar l-kuntratt fuq l-appartament, ma kienx sar kuntratt separat fuq il-garaxx. Ghalhekk skond il-kuntratt tal-bejgh irrizulta li l-appartment inbiegh lilu ghall-prezz ta' hdax il-elf u hames mitt lira (LM11,500) u hemm imnizzel li din is-somma giet imhallsa lill-vendituri, izda fil-fatt lanqas dawn il-hdax il-elf u hames mitt lira (LM11,500) ma kien tah ghaliex huma kienu dejjem qeghdin jimxu skond il-ftehim li kien sar cioe' dak ta' tpartit fejn kellu izidu tmien tlef lira (LM8,000). Francis Buhagiar kompla jixhed illi huwa la dahhal is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf lira (LM22,000) u lanqas ma hareg is-somma ta' hdax il-elf u hames mitt lira (LM11,500). Huwa kien tah biss sitt elef lira (LM6,000) ghall-garaxx u kien ghad fadallu jaghtih elfejn lira (LM2,000) li kienu ftehmu li kellu jaghtih bhala zieda mal-'penthouse' tieghu bi tpartit mal-flat ta' Marsascala u fil-fatt din is-somma ta' elfejn lira (LM2,000) ghadu ma tahiex lil David Bonett ghaliex ftehmu li qabel ihallsu din is-somma Bonett irid jaghmel ir-rampa tal-garaxx u jiftahlu tieqa li taghti ghal garaxx u dawn ix-xogholijiet Bonett ghadu ma ghamilhomx.

Ikkunsidrat :

Illi David Bonett bhala Direttur u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' Topside Limited ipprezenta Nota fejn qal illi ma kienx f'posizzjoni illi jipprezenta prospett tal-hlasijiet illi ghamel lil Francis u Doris konjugi Buhagiar qabel ma gie iffirmat il-konvenju dwar ix-xiri tal-flat tas-Sinjuri Buhagiar f'Bugibba peress illi in segwitu ta' verifiki u tfittxija illi ghamel irrizultalu illi l-inkartamenti u d-dokumenti kollha relattivi kienu jinstabu fl-ufficju tan-Nutar

Dr John Hayman u ghal liema huwa baqa ma inghatax access stante li gie infurmat illi x-xoghol ta’ l-imsemmi Nutar, illum mejjet, gie trasferit jew ghand l-Avukat Generali jew fl-ufficju tan-Nutar tal-Gvern; izda irrileva li qabel ma gie iffirmat il-konvenju iz-zewg partijiet kienu ghamlu l-konteggi relattivi quddiem in-Nutar pubbliku fejn hemm ir-rizultanzi ta’ l-istess, gie redatt u iffirmat il-konvenju datat 22 ta’ Lulju 1998.

Ikkunsidrat :

Illi David Bonett xehed f’dawn il-proceduri u qal illi s-socjeta’ minnu rapprezentata kienet ser taghmel tpartit mal-atturi fejn is-socjeta’ Topside Limited kienet ser titrasferixxi appartment u garaxx f’Marsascala, waqt li l-atturi kienu ser jitrasferixxu lil Topside Limited ‘penthouse’ f’Bugibba. Kienu marru ghand in-Nutar Hayman u kien sar konvenju. Sussegwentement is-Sinjuri Buhagiar xtraw l-appartament u l-garaxx f’Marsascala u ghalhekk illum il-gurnata huma proprjetarji ta’ dawn il-fondi, filwaqt illi sal-gurnata tal-lum il-kuntratt tax-xiri tal-‘penthouse’ ghadu ma sarx. David Bonett ikkonferma illi huma kienu hallsu lill-atturi peress illi l-‘penthouse’ li kienu ser jiehdu kien jiswa aktar mill-appartament li kienu ser jittrasferhulu, izda ma ftakarx id-dettalji ta’ dan il-pagament.

Illi Francis Buhagiar rega’ xehed u spejga illi kien tela quddiem ic-Chairman tal-MEPA li kellhom jiehdu decizzjoni dwar il-permess fuq il-‘penthouse’, izda baqghu minghajr twegiba u ghalhekk ikkonferma illi l-‘penthouse’ f’Bugibba ghadha minghajr il-permess.

Illi Francis Buhagiar xehed ukoll in kontro-ezami u ikkonferma illi originarjament il-ftehim kien it-tpartit ta’ penthouse f’Bugibba ma proprjeta’ Marsascala. Huwa ikkonferma ukoll illi t-trasferiment tal-‘penthouse’ ta’ Bugibba baqa’ ma sarx u ghalhekk is-socjeta’ Topside Limited baqghet ma akkwistatx il-‘penthouse’ ta’ Bugibba, izda hu u martu xtraw il-flat u l-garaxx f’Marsascala. Mistoqsi ghalfejn huwa ghamel kawza fejn talab biss li jithassar il-konvenju dwar il-penthouse f’Bugibba, izda ma talabx li jithassar il-kuntratt tax-xiri tal-proprjeta’

f'Marsascala, Francis Buhagiar ikkonferma illi huwa ma talabx illi jithassar il-kuntratt li permezz tieghu huwa u martu xtraw flat u garaxx f'Marsascala minkejja il-fatt illi huwa dejjem xehed fis-sens illi dan kien negozju wiehed. Is-Sur Buhagiar xehed illi huwa ma ghamilx din it-talba ghaliex ghadda zmien u lahaq ghamel hafna spejjez fl-appartament ta' Marsascala u ghalhekk ma setghax irregga kollox lura. Huwa ikkonferma wkoll illi meta istitwixxa l-kawza fejn talab li jigi dikjarat null il-konvenju dwar il-'penthouse' f'Bugibba kienu ghaddew biss disa xhur minn meta xtara l-istess proprjeta. Is-Sur Buhagiar ikkonferma illi meta ghamel il-konvenju dwar ix-xiri tal-'penthouse' huwa kien qieghed jaghti garanzija li kienet mibnija skond il-permessi, izda xehed illi huwa dakinhar ma kienx jaf illi ma kienitx koperta bil-permessi.

Ikkunsidrat :

Illi l-pern kollu tal-kawza odjerna hija jekk il-konvenju illi a bazi tieghu qeghda tagixxi s-socjeta Topside Limited kienx vizzjat jew le b'qerq, simulazzjoni u / jew zball u kawza illecita.

Illi l-Artikolu 974 tal-Kodici Civili jipprovdi illi :
"Jekk il-kunsens ikun gie moghti bi zball, jew mehud bi vjolenza, jew b'eghmil doluz, ma jkunx jiswa."

Illi skond l-Artikolu 981 tal-Kodici Civili :
"L-eghmil doluz huwa motiv ta' nullita tal-ftehim, meta l-inganni maghmulin minn wahda mill-partijiet ikunu tali illi minghajrhom il-parti l-ohra ma kenitx tikkuntratta.
L-eghmil doluz ma jistax ikun prezunt, imma ghandu jigi ppruvat".

Il-Qorti trid l-ewwel tezamina jekk l-agir kienx wiehed ta' natura frawdolenti u dan l-agir kienx il-kawza li gieghel lill-parti l-ohra taghti l-kunsens taghha sabiex isir il-ftehim in kwistjoni. Il-Qorti ghandha tiehu in konsiderazzjoni principalment l-eta tal-kontraent, l-istat ta' sahha mentali u fizika tieghu. Inoltre f'kaz ta' ghemil doluz li jkun jikkonsisti f'ingann fejn il-forzi li jagixxu fuq il-kuxjenza u volonta ta' dak li jkun tant ivarjaw minn kaz ghal iehor il-

Ligi trid tigi umanizzata u personalizzata sa tali estent li jkun jista jwassal biex jigi ippruvat mhux biss il-qerq, imma anke l-effett fuq dak li fuqu jkun gie allegatament operat il-qerq. (Vide Sentenza tal-Appell Civili Calleja vs Xuereb et tad-19 ta’ Gunju, 1991).

Illi sabiex il-qerq jolqot il-kunsens ta’ parti f’kuntratt jehtieg illi
(1) ikunu thaddmu mezzi jew atti qarrieqa
(2) li jkunu fihom infushom gravi
(3) b’mod li jkunu determinati ghan-negozju li jkun sar bejn il-partijiet u
(4) fuq kollox li tali mezzi jew atti jkunu twettqu mill-parti l-ohra.

Illi biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta’ inteligenza ordinarja ma tagħrafx li tkun ġie imqarrqa u jkun għemil li jmur lil hinn minn ftaħir eżaġerat dwar xi kwalita’ tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidħol fin-negozju in kwistjoni. Fil-każ tal-qerq, għall-kuntrarju ta’ dak li jiġri fil-vjolenza, is-sehem ta’ terza persuna ma tkunx biżżejjed biex ixejjen is-siwi ta’ kuntratt fejn il-kunsens ta’ persuna jkun ġie meħud b’qerq. Dan il-prinċipju wkoll joħroġ mil-Artikolu 981 (1) tal-Kap. 16.

Illi peress li l-ghemil doluz ma jista qatt jigi prezunt, il-parti li tallega li l-kunsens taggha kien milqut minn vizzju ghandha l-oneru illi tipprova dan il-fatt.

Illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setgħu jigu stabiliti minghajr xkiel jew diffikulta’ żejda mill-parti li tallega l-qerq, ghaliex li kieku kien dan il-kaz kullhadd jista bi skuza ta’ allegazzjoni ta’ qerq jahrab milli iwettaq l-obligazzjonijiet li jkun dahal ghalihom mal-persuna li allegatament tkun uzat il-qerq. (Vide sentenza ta’ din il-Qorti tal-4 ta’ Marzu, 2004 PL Joseph Zammit nomine vs Joseph Fenech et). Fuq kollox kuntrarjament ghal dak li huwa mehtieġ meta jigi allegat zball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-ghemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa’ fuq is-sustanza tal-oggett tan-negozju li jkun. (Ara sentenza ta’ din il-Qorti

tas-27 ta' Frar 2003 fl-ismijiet Joseph Vella et vs Nazzareno Farrugia et).

Illi meta l-att ikun attakat minhabba simulazzjoni il-konsiderazzjoni remunetorja indikata fil-kuntratt igorr piz probatorju ta' certa portata meta per ezempju il-prezz indikat ma jirriflettix il-valur reali. (Ara sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Jannar 1945 fl-ismijiet Gio Batta Gauci vs Andrea Cauchi u sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet J Vassallo et vs C Camilleri deciza fit-28 ta' Frar, 1995.)

Del resto is-simulazzjoni hija forma ta' frodi, multo magis umbaghad fejn jirrizulta illi dan lanqas biss thallas jew ghadda minn kontraent ghal iehor.

Illi r-ricerka jekk zball jew ghemil doluz huwiex determinanti hija wahda ta' fatt li ghandha tigi meqjusa fic-cirkostanzi partikolari ta' kull kaz. (Ara sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Frar 1946 fl-ismijiet Emmanuel Sciberras kontra Nobbli Nazzareno Zimmermann Barbaro Vol. XXX11.ii.223).

Illi minn ezami akkurat illi ghamlet il-Qorti tal-provi prodotti quddiemha ma irrizultalha b'ebda mod illi il-kunsens ta' Francis Buhagiar kien vizzjat b'xi qerq, simulazzjoni, jew zball, jew kawza illecita.

Illi Francis Buhagiar iridna nemmnu illi huwa fit-22 ta' Lulju 1998 ma kienx jaf illi qieghed jixtri flat u garaxx f'Marsaskala, izda kien qieghed ippartat il-flat tieghu Bugibba mal-imsemmija flat u garaxx f'Marsascala u dana meta l-istess Francis Buhagiar xehed car u tond illi huwa jaf illi illum il-gurnata huwa u martu huma s-sidien tal-imsemmija flat u garaxx f'Marsascala u jaf ukoll illi huwa u martu baqghu is-sidien tal-'penthouse' f'Bugibba illi qatt ma giet trasferita lis-socjeta' Topside Limited u kwindi il-Qorti ma tistax tifhem kif is-Sur Buhagiar jibqa isostni t-tezi tieghu illi huwa partat il-fond tieghu f'Bugibba mal-fond u garaxx f'Marsascala meta l-istess Francis Buhagiar xehed car u tond illi huwa jaf illi sal-lum il-gurnata il-'penthouse' f'Bugibba baqa f'ismu u qatt ma ghadda f'isem Topside Limited.

Ikkunsidrat :

Illi la gie allegat u wisq anqas ma gie ippruvat illi Francis Buhagiar ibaghti minn xi anomalija fizika jew mentali b'tali illi tirrendih inkapaci li setgha jifhem dak kollu li kien qieghed isehh fit-22 ta' Lulju 1998. Il-fatt biss illi ma kienx akkumpanjat mill-avukat ma iffissirx illi ma fehemx dak illi kien qieghed jaghmel dakinhar. Il-fatt illi n-Nutar Hayman gie maghzul mis-socjeta Topside Limited bhala fatt fih innifsu lanqas ma jista jigi interpretat bhala illi dan in-Nutar kif donnu irid jallega Francis Buhagiar xaqleb lejn Topside Limited u mhux lejn l-interessi tieghu. Minkejja l-fatt illi Francis Buhagiar jallega u isostni kontinwament illi huwa minghalih illi kien qieghed jaghmel kuntratt ta' tpartit u mhux ta' bejgh fis-seduta tal-5 ta' Gunju 2007 xehed illi t-trasferiment tal-'penthouse' ta' Bugibba baqa ma sarx u ghalhekk is-socjeta' Topside Limited baqghet ma xtratx l-imsemmija 'penthouse'. Fl-istess gurnata is-Sur Francis Buhagiar xehed ukoll illi huwa ma ghamel l-ebda kawza fejn ipprova ihassar il-kuntratt li permezz tieghu huwa akkwista l-proprjeta ta' Marsascala minkejja l-fatt illi skond hu n-negozju kien wiehed u spjega li huwa ma iridx ihassar il-kuntratt li permezz tieghu huwa xtara l-proprjeta f'Marsascala peress illi lahaq ghamel l-ispejjez fiha.

Illi l-punt kardinali ferm illi iwaqqa t-tezi ta' Francis Buhagiar johrog mill-istess affidavit ta' Francis Buhagiar tal-24 ta' Mejju 2004 fejn l-istess Buhagiar xehed illi fit-22 ta' Lulju 1988 in-Nutar kien qara zewg dokumenti li kienu kuntratt u konvenju.

Illi skond Buhagiar minghalih li kien il-kuntratt fejn Bonett kien qed jittrasferixxi l-appartament ta' Marsascala lilu u konvenju fejn hu kien qieghed iwieghed li jitrasferixxi l-'penthouse' ta' San Pawl il-Bahar lil David Bonett. Mela allura mhu veru xejn illi Francis Buhagiar kien minghalih li kien qieghed isir tpartit ghax fl-istess affidavit tieghu huwa jammetti li jaf illi kien sar konvenju fejn huwa wieghed illi jittrasferixxi l-'penthouse' lil Bonett u <u>kuntratt ta' xiri</u> li permezz tieghu huwa u martu xtraw il-proprjeta f'Marsascala minghand l-istess David Bonett.

Illi altru ghalhekk milli Francis Buhagiar ma kienx jaf x'kien qieghed isir dakinhar, jew minghalih li kien qieghed isir tpartit. Kif jista jghid li kien qieghed isir tpartit meta fl-istess nifs jghid li ghamel konvenju u ghamel ukoll kuntratt ta' xiri?

Illi Francis Buhagiar jipprova iqabbad dufrejh mal-fatt illi dakinhar tal-kuntratt ma deherx biss David Bonett, izda dehru partijiet ohrajn. B'daqshekk ma iffissirx illi hu ma kienx jaf x'kien qieghed jaghmel. Issemmi wkoll illi ta' Topside Limited huma nies ta' esperjenza meta hu ma huwiex. Apparti mill-fatt illi mhuwiex rilevanti il-Qorti tirrileva illi dan ma kienx l-ewwel kuntratt li dahal fih Francis Buhagiar u illi kien ilu jixtri u ibiegh proprjetajiet fl-istess block ta' appartamenti f'Bugibba u ghalhekk dan ma kienx l-ewwel kuntratt illi ghamel.

Illi dwar in-Nutar Hayman Francis Buhagiar kien jaf sew x'kien qieghed jaghmel tant illi huwa staqsa lin-Nutar u n-Nutar spjegalu sew li huwa kien ser ikollu zewg appartamenti f'ismu, jigifieri dak ta' Marsascala li huwa kien qieghed jixtri u dak ta' Bugibba illi huwa ma kienx qieghed ibiegh, izda kien qieghed biss iwieghed illi ser ibieghhu lil David Bonett ghan-nom u in rapprezentanza ta' Topside Limited. Umbaghad l-istess Buhagiar iridna nemmnu li ma kienx jaf x'kien qieghed jaghmel dakinhar.

Effettivament dak li qallu n-Nutar Hayman kien minnu ghaliex huwa xtara il-fond f'Marsascala, filwaqt illi zamm f'ismu il-flat ta' Bugibba ghaliex kullma sar dakinhar kien konvenju u mhux kuntratt ta' tpartit u ghalhekk sewwa qallu n-Nutar illil dakinhar huwa kellu zewg appartamenti f'ismu. Altru milli xi hadd ipprova jingannah hawn hekk.

Illi huwa minnu illi fl-ewwel lok il-kontendenti ftiehmu illi ippartu, izda sussegwentement it-tpartit ma setghax isir ghaliex il-'penthouse' ma kienx kopert bil-permessi necessarji u ghalhekk Buhagiar xtara minghand Topside il-flat u l-garaxx f'Marsascala u dahal f'konvenju maghhom li permezz tieghu wieghed illi ibieghhielhom l-'penthouse' fi zmien sena u dana peress illi ta' Topside Limited riedu

sena ghad-disposizzjoni taghhom sabiex jippruvaw jekk jinharigx il-permess relattiv ghall-‘penthouse’.

Illi l-kuntratt ta’ tpartit ma setghax isir peress illi l-‘penthouse’ ma kienitx koperta minn permess u se mai dan in-nuqqas ma kienx tas-socjeta’ Topside Limited izda kienet tal-konjugi Buhagiar u kien ghalhekk illi kellu jinholoq negozju gdid permezz ta’ kuntratt u konvenju.

Illi ghalhekk il-Qorti tiddikjara bla ebda tlaqliq illi l-konjugi Buhagiar kienu jafu sew x’qeghdin jaghmlu meta iffirmaw sia il-kuntratt ta’ xiri tal-proprjeta f’Marsascala u sia ukoll il-konvenju dwar il-bejgh tal-‘penthouse’ f’Bugibba u l-Qorti ma tara l-ebda raguni ghaliex ma ghandhiex temmen ezattament dak li hemm imnizzel fl-imsemmi konvenju u cioe’ illi dwar il-konvenju tal-‘penthouse’ kienet ghaddiet is-somma ta’ tnejn u ghoxrin elf lira (LM22,000) bhala ko-rispettiv minghand is-socjeta’ Topside Limited lill-konjugi Buhagiar.

Ikkunsidrat :

Illi fir-rigward tar-raba eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta il-Qorti tirrispingi din l-eccezzjoni peress illi ma kien hemm l-ebda skorettezza fl-azzjoni attrici f’dan is-sens billi kien ghad irid jigi stabbilit x’kien li ezattament irrenda ivvizzjat il-kunsens ta’ l-atturi u dan setgha biss isir wara li jigu ezaminati fil-fond il-fatti li taw lok ghal din l-azzjoni.

Illi mhux eskluz illi l-kunsens ta’ l-atturi setgha kien vizzjat b’aktar minn kawzali wahda izda l-azzjoni prezenti hija wahda cioe’ rexxissjoni ta’ konvenju pero’ ibbazata fuq aktar minn kawzali wahda u f’dan is-sens il-Qorti taghmel referenza ghal digriet ta’ din il-Qorti tat-8 ta’ Ottubru 2004 fl-ismijiet “Philip u Pauline konjugi Borg Cardona vs Is-Socjeta EFW Limited, Raphael Farugia u Elizabeth Farrugia Wismayer”. Il-Qorti qeghda tirrispingi wkoll l-ewwel eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta peress illi mhuwiex minnu illi t-talbiet ta’ l-atturi ma jirriflettux l-kawzali u l-premessi migjuba; tirrispingi wkoll it-tieni eccezzjoni tas-socjeta’ konvenuta u dan ghar-raguni illi l-atturi ma kienux obbligati jitolbu ukoll in-nullita tal-kuntratt

permezz ta’ liema huma kienu akkwistaw l-immobbli minghand is-socjeta’ konvenuta, izda il-fatt illi ma ghamlux din it-talba tirrifletti sew fuq il-kredibilita taghhom meta jallegaw in-nullita tal-konvenju.

Il-Qorti ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija qeghda tilqa it-tielet u l-hames eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta, filwaqt illi tirrispingi l-ewwel, it-tieni, u r-raba eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta u konsegwentement qeghda tichad it-talbiet kollha tal-atturi bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

(ft) Rita Mangion
Deputat Registratur

Vera kopja,

Rita Mangion
Deputat Registratur

< Sentenza Finali >

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