



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ABIGAIL LOFARO**

Seduta tat-3 ta' April, 2008

Citazzjoni Numru. 775/1999/1

Topside Limited

vs

Francis u Doris konjugi Buhagiar

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ippresentata mis-socjeta' attrici fis-6 ta' April, 1999, li in forza taghha, wara li ppremettiet :

Illi bis-sahha ta konvenju datat 22 ta Lulju 1998, il-konvenuti kienu ntrabtu li jbieghu u jitransferixxu a favur tas-socjeta attrici li ntrabtet li tixtri u takkwista l-penthouse indikat bhala flat numru 13 bl-arja taghha formanti parti minn Blokk bla numru izda bl-isem ta Saint Helen Flats, gewwa Triq il-Hgejjeg, Bugibba u dana versu l-korrispettiv, pattijiet u kondizzjonijiet indikati fl-istess skrittuta privata;

Kopja Informali ta' Sentenza

Illi l-konvenuti ddikjaraw fuq l-istess konvenju li l-bini in kwistjoni sar skond il-permessi relattivi tal-bini;

Illi wara l-iffirmar tal-konvenju rrizulta lis-socjeta attrici li l-immobbli meritu ta l-istess konvenju mhux talli ma giex mibni skond il-permessi tal-bini izda lanqas biss ma huwa kopert b'permess tal-bini;

Illi ghalhekk wahda mill-kondizzjonijiet essenzjali stipulati fl-istess konvenju ma tissussistix u kwindi taghti lok sabiex is-socjeta attrici tista titlob li tinhall mill-istess ftehim;

Illi s-socjeta attrici gia halset il-korrispettiv kollu miftiehem lill-konvenuti, liema somma kienet tlahhaq l-ammont ta tnejn u ghoxrin elf lira maltija (LM22,000);

Illi l-konvenuti kienu gew interpellati inutilment anke permezz ta ittra ufficcjali datata 22 ta Dicembru 1998 sabiex ihassru l-imsemmi konvenju u jirrestitwixxu lis-socjeta attrici l-korrispettiv kollu ricevut minnhom;

Talbet ghalhekk li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex :

- 1) Tiddikjara li n-nuqqas tal-kondizzjoni fuq stipulata dwar il-permessi tal-bini jaghti lok sabiex is-socjeta attrici tinhall mill-imsemmi konvenju;
- 2) Tiddikjara konsegwentement li l-kontendenti huma mahlula mill-konvenju ffirmat bejniethom fit-22 ta Lulju 1998 dwar il-bejgh tal-penthouse fuq indikat;
- 3) Tordna lill-konvenuti jirrestitwixxu lis-socjeta attrici s-somma ta tnejn u ghoxrin elf lira maltija (LM 22,000) rapprezentanti l-korrispettiv li huma rcevev minnghandha meritu ta l-istess wieghdha ta bejgh.

Bl-ispejjes inkluzi dawk ta l-ittra ufficcjali datata 22 ta Dicembru 1998 u bl-interessi legali dekorribbli mid-data ta l-istess ittra ufficcjali kontra l-konvenuti li minn issa qed jigu ngunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta' xhieda tas-socjeta' attrici;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, li in forza taghha huma eccepew :

1. Illi tenhtieg preliminarjament il-kjamata fil-kawza tas-socjeta' Ta' Natu Limited ghal dawn il-fatti segwenti: is-socjeta' Ta' Natu Limited bieghet lill-konjugi Buhagiar tliet appartamenti fi stat ta' gebel u saqaf u dan in forza ta' Att ippublikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri, il-konvenuti agixxew permezz ta' Citazzjoni iddepositata fis-6 ta' Awissu 1999, Cit Nru 1806/99 NA, mhux appuntata fejn prevja li talbu dikjarazzjoni li kien vjolazzjoni tal-garanzija tal-pacifiku pussess talbu d-danni; ghall-finijiet illi l-azzjoni odjerna tincidi fuq il-garanzija tal-pacifiku pussess u b'hekk l-awturi taghhom ghandhom interess li jkunu presenti fil-kawza, il-kjamata fil-kawza hija essenzjali; l-esponenti jitolbu illi l-kawzi jinstemghu kontestwalment;

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, il-konvenju li a bazi tieghu qed tagixxi s-socjeta' attrici huwa vizjat b' qerq simulazzjoni u jew zball: dan kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni, filwaqt illi saru zewg konvenji bejn l-konvenuti u s-socjeta' Topside Limited datati rispettivament 1 ta' Lulju 1998 u 22 ta' Lulju 1998, rispettivament Dok "A" u "B" esebiti fejn fil-konvenju ta' l-1 ta' Lulju 1998, is-socjeta' Topside Limited obligat ruhha li tittrasferixxi b'titolu ta' tpartit a favur ta' l-konvenuti il-flat fl-ewwel sular 'il fuq mil-livell tat-triq bin-numru tlieta formanti parti minn blokk "B" bl-isem "Citizen's Court", Triq il-Gran Mastri, Marsascala u l-garage fil-basement bin-numru 1B formanti parti mill-istess blokk filwaqt illi l-konvenuti obligaw rwiehom illi jittrasferixxu bi tpartit il-penthouse numru tlettax, formanti parti mill-blokk bla numru bl-isem "Saint Helen Flats", fi Triq il-Hgejjeg, Bugibba; illi b'konvenju tat-22 ta' Lulju 1998, is-socjeta' attrici obligat ruhha li tixtri u takkwista il-penthouse numru tlettax bl-arja tieghu formati parti mill-Blokk bla numru bl-isem St Helen Flats fi Triq il-Hgejjeg Bugibba; fl-istess konvenju ikompli jinghad infra illi t-trasferiment qed isir versu l-prezz ta' tnejn u ghoxrin elf Lira Maltin (LM 22,000) "li thallsu qabel illum"; illi fil-fatt ma huwa minnu xejn illi ghaddew jew thallsu dawn il-flus; jizdied jinghad illi fl-istess jum u in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor John Hayman

il-konvenuti konjugi Buhagiar akkwistaw il-flat fi stat ta' gebel u saqaf fl-ewwel sular immarkat l fuq mill-livell tat-triq, bla numru u bla isem internament markat nuru tlieta ittra B (3B) u il-garaxx fil-basement level minghajr numru u bla isem internament markat wiehed ittra "B", it-tnejn formanti parti minn blokk ta' flats u garaxxijiet bla numru formanti parti minn Citizen's Court, fi Triq il-GranMastri, Marsascala;

3. Illi kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni, l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi l-konvenuti jittrasferixxu b'titolu ta' tpartit il-fond u cioe' il-penthouse numru tlethax fi Triq il-Hgejjeg f'Bugibba lis-socjeta' attrici u in kontrakambju jigi akkwistat mill-konvenut il-fond u l-garage fi Triq il-Granmasti it-tnejn f'Marsascala bil-konsegwenza illi d-dikjarazzjoni illi thallset is-somma ta' tnejn u ghoxrin elf Lira Maltin (LM 22,000) hija falza u inveritiera; jizdied jinghad illi l-konvenuti ma fehmux s'kienu l-implikazzjonijiet tad-dokumenti li kellhom jigu iffirmati;

4. Illi fil-mertu ghalhekk l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi ghaliex id-dokument li a bazi tieghu qed tagixxi s-socjeta' attrici huwa afflitt bi frodi, simulazzjoni u zball u kawza illecita u ghalhekk issib applikazzjoni l-massima illi "ex turpi causa non oritur actio"; jizdied jingahd illi l-konvenuti iddepositalaw fit-17 ta' Gunju 1998 azzjoni Cit 1496/99 RCP appuntata ghall-11 ta' Jannar 2000 fejn impunjaw l-iskrittura "de quo" u ghalhekk bhall-kawza indikata fl-ewwel paragrafu ta' l-eccezzjonijiet, jitolbu illi l-kawzi jinstemghu kontestwalment;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

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

Semghet lix-xhieda li gew prodotti, rat il-provi li tressqu, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta' dan il-procediment;

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Frar 2007 li permezz tieghu il-partijiet qablu illi l-provi kollha illi instemghu fil-kawza Citazzjoni Numru 1406 tal-1999 fl-ismijiet Francis u Doris konjugi Buhagiar vs Topside Limited jaghmlu stat anke f'din il-kawza, dejjem fejn applikabbli;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tas-17 ta' April, 2007;

Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;

Illi irrizulta mill-provi prodotti illi Francis Buhagiar xehed illi huwa kien akkwista minghand is-socjeta' Ta' Natu Limited tlett appartamenti 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 ftehm u illi ipartu l-'penthouse' taghom 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 kompli jixhed illi sussegwentement kienu gew imsejja ghal darba oħra ghand in-Nutar Hayman hu u David Bonnett. Hu kien minghalih li kien ser jagħmel 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, Marsascale. Francis Buhagiar xehed li dakinhar ma fhiemx x'kienu qegħdin jaqblu ghaliex ma tawhx spjegazzjoni cara. Hu caħad 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' haxx 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 dawħ 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 għall-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 Marsascale, 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 kompressiv fejn hu kellu jaghtih l-appartement li kellu Bugibba bi tpartit ma l-appartement 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-appartement ta' Marsascala u sar konvenju fuq il-'penthouse' ta' Bugibba. Francis Buhagiar kompli 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' Marsascale 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 jigr u '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-cwieviet 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 mhumieq 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 jirringa 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

Kopja Informali ta' Sentenza

li l-apartment inbiegh lilu għall-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 taħ għaliex 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 kompli 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 taħ biss sitt elef lira (LM6,000) għall-garaxx u kien għad fadallu jagħtih elfejn lira (LM2,000) li kienu fteħmu li kellu jagħtih bhala zieda mal-'penthouse' tieghu bi tpartit mal-flat ta' Marsascala u fil-fatt din is-somma ta' elfejn lira (LM2,000) għadu ma taħiex lil David Bonett għaliex fteħmu li qabel ihallsu din is-somma Bonett irid jagħmel ir-rampa tal-garaxx u jiftaħlu tieqa li tagħti għal garaxx u dawn ix-xogħolijiet Bonett għadu ma għamilhomx.

Ikkunsidrat :

Illi David Bonett bhala Direttur u għan-nom u in rappreżentanza tas-socjeta' Topside Limited ipprezenta Nota fejn qal illi ma kienx f'posizzjoni illi jipprezenta prospett tal-hlasijiet illi għamel lil Francis u Doris konjugi Buhagiar qabel ma gie iffirmit il-konvenju dwar ix-xiri tal-flat tas-Sinjuri Buhagiar f'Bugibba peress illi in segwitu ta' verifiki u ftitxija illi għamel irrizultalu illi l-inkartamenti u d-dokumenti kollha relattivi kienu jinstabu fl-ufficju tan-Nutar Dr John Hayman u għal liema huwa baqa ma ingħatax access stante li gie infurmat illi x-xogħol ta' l-imsemmi Nutar, illum mejjet, gie trasferit jew għand l-Avukat Generali jew fl-ufficju tan-Nutar tal-Gvern; izda irrileva li qabel ma gie iffirmit il-konvenju iz-zewg partijiet kienu għamlu l-konteggi relattivi quddiem in-Nutar pubbliku fejn hemm ir-rizultanzi ta' l-istess, gie redatt u iffirmit il-konvenju datat 22 ta' Lulju 1998.

Ikkunsidrat :

Illi David Bonett xehed f'dawn il-proceduri u qal illi s-socjeta' minnu rappreżentata kienet ser tagħmel tpartit

mal-atturi fejn is-socjeta' Topside Limited kienet ser titrasferixxi apartment 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-apartment 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-apartment 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-apartment 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 qiegħed jagħti garanzija li kienet

Kopja Informali ta' Sentenza

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-oħra.

Illi biex il-qerq ikun gravi, irid ikun tali li persuna ta' inteligenza ordinarja ma tagħraf li tkun ġie imqarrqa u jkun għemil li jmur lil hinn minn ftaħir eżagerat dwar xi kwalita' tal-oġġett tan-negozju, u li kieku ma kienx għal dak il-qerq, kieku ma kienx jidhol fin-negozju in kwistjoni. Fil-kaz tal-qerq, għall-kuntrarju ta' dak li jġri 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-għemil doluz ma jista qatt jigi prezunt, il-parti li tallega li l-kunsens tagħha kien milqut minn vizzju għandha l-oneru illi tipprowa dan il-fatt.

Illi l-qerq ma jistax jigi allegat meta l-fatti setgħu jigu stabiliti mingħajr xkiel jew diffikulta' żejda mill-parti li tallega l-qerq, għaliex li kieku kien dan il-kaz kullhadd jista bi skuza ta' allegazzjoni ta' qerq jahrab milli iwettaq l-obligazzjonijiet li jkun dahal għalihom 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 għal dak li huwa meħtieġ meta jigi allegat zball, fil-kaz tal-qerq l-effett tal-għemil doluz ma hemmx bzonn li jaqa' fuq is-sustanza tal-oġġett 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 igor piz probatorju ta' certa portata meta per eżempju 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 ihasar 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 ihasar 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 lil u konvenju fejn hu kien qieghed iwieghed li jittrasferixxi 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 kuntratt ta' xiri 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' Marsascale 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 rappresentanza ta' Topside Limited. Umbaghad l-istess Buhagiar iridna nemmu li ma kienx jaf x'kien qieghed jaghmel dakinhar.

Effettivament dak li qallu n-Nutar Hayman kien minnu ghaliex huwa xtara il-fond f'Marsascale, 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'Marsascale u dahal f'konvenju maghom li permezz tieghu wieghed illi ibieghhilmhom l-'penthouse' fi zmien sena u dana peress illi ta' Topside Limited riedu sena ghad-disposizzjoni taghom 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

Kopja Informali ta' Sentenza

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 korispettiv minghand is-socjeta' Topside Limited lill-konjugi Buhagiar.

Ikkunsidrat :

Illi dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Buhagiar il-Qorti tirrileva illi l-konvenuti ma baqghux jinsistu ghall-kjamata fil-kawza tas-socjeta' Ta' Natu Limited u ghaldaqstant il-Qorti mhijiex ser tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-ewwel eccezzjoni taghhom. Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti taqta u tiddeciedi billi filwaqt illi tirrispingi l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti tilqa t-talbiet kollha attrici u tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrestitwixxu lis-socjeta' attrici s-somma ta' tnejn u ghoxrin elf lira Maltin (LM22,000), ekwivalenti ghal wiehed u hamsin elf mitejn sitta u erbghin Euro u wiehed u ghoxrin Euro centezmi (€51,246.21); bl-ispejjez kif mitluba u bl-interessi legali ukoll kif mitluba kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----