



**QORTI TAL-MAGISTRATI  
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.  
ANTONIO MICALLEF TRIGONA**

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2008

Citazzjoni Numru. 81/1994/2

Winston Montanaro Gauci

VS

Tarcisio u Grace konjugi Rapa

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-attur li tghid:

Illi permezz ta' kitba privata tal-ghoxrin (20) ta' Frar tal-elf disa mija u tnejn u disghin (!992) il-partijiet kienu iffirmaw bejnithom konvenju li permezz tieghu l-attur intrabat li ibiegh u jittrasferixxi lill-konvenut parti separata minn kamra allura adebita bhala kcina formanti parti mill-fond numru hamsa u ghoxrin (25) ta' Triq Marina, Maralforn, Ghawdex, bil-kejl ta' madwar erbghatax-il metru kwadru (14mk) flimkien ma' spazju li jigi sottopost ghad-dahla ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

I-ewwel sular tal-istess proprjeta' kollox kif deskritta ahjar fl-istess kitba u pjanta annessa (kopja dok.A);

Illi wara li saret il-kitba imsemmija l-konvenuti dahlu fil-pussess tal-ambjenti oggett tal-istess konvenju u inkorporawh fil-proprjeta' taghhom bin-numru erbgha u ghoxrin (24) tal-istess triq Marina, Marsalforn, Ghawdex;

Illi skond dik il-kitba, l-kuntratt pubbliku relattiv kellu jsir fi zmien xahar minn meta l-konvenuti jottjenu l-permessi sabiex joperaw 'catering establishment' mill-fond adjacenti ghal dak tal-attur bin-numru erbgha u ghorin (24) ta' Triq Marina, izda f'kull kaz mhux iktar tard minn sentejn mid-data tal-kitba, wara liema terminu dik il-kitba kellha tiffekt kull effett;

Illi l-konvenuti hallew dan il-konvenju jiskadi minghajr ma resqu ghall-att pubbliku relattiv u dan minkejja interpellazzjonijiet ripetuti da parti tal-attur;

Illi illum dik il-kitba tilfet kull effett legali;  
Illi konsegwentement ukoll illum il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti fuq imsemmija minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Illi permezz ta' verbal ta' transazzjoni maghmul bejn il-kontendenti fid-dsatax ta' Ottubru tal-elf disa mija u tlieta u disghin (19.10.1993) fl-atti tac-citazzjoni numru 33 tal-1993 fl-ismijiet "Winston Montanaro Gauci vs Tarcisio Rapa" l-attur gie awtorizzat sabiex jidhol fil-pussess tal-fond numru hamsa u ghoxrin (25) Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, inkluz ghalhekk l-ispazju fuq imsemmi;

Illi l-konvenuti qeghdin jirrifjutaw li jivvakaw mill-ambjenti fuq imsemmija;

Talab l-attur ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti:

1. tiddikjara u tiddecidi li l-kitba maghmula bejn il-partijiet fl-20 ta' Frar 1992 illum tilfet kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu mifthiem;

## Kopja Informali ta' Sentenza

2. tiddikjara wkoll li konsegwentement il-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti deskritti fuq fl-ewwel paragrafu minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
3. konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss huma jizgombraw defittivament minn dawn l-ambjenti;
4. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, huma a spejjez taghhom u taht supervizzjoni ta' perit arkitett nominat ghal dan il-ghan minn din il-Qorti jaghmlu x-xoghlijiet strutturali kollha sabiex dawn l-ambjenti jigu segregati mill-fond numru 24 u jigu reintegrati mal-fond numru 25 u kollox jitqieghed fl-istat antecedenti ghall-ftehim imsemmi;
5. tawtorizza lill-attur sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenuti huwa jaghmel l-istess xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali spedita f'Settembru 1993, tal-ittra interpellatorja spedita fil-25 ta' Ottubru 1994, u tal-ittra ufficjali spedita f'Novembru 1994;  
Il-konvenuti mharrka ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa qeghdin jigu ngunti;

Rat id-dikjarazzjoni annessa debitament guramentata flimkien mal-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li eccepew:

1. li t-talbiet attrici huma infondati sew fid-dritt u sew fil-fatt peress illi l-ftehim li ghalih saret referenza fic-citazzjoni ghadu vinkolanti fuq il-partijiet u qed jigi esegwit in parti kif jirrizulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Henri Vassallo tat-28 ta' Marzu 1992 li kellu bhala oggett id-divizjoni tal-parapett avanpost il-fondi prospettivi li ghalih kien jipprovdi wkoll il-ftehim li a bazi tieghu saret din il-kawza;
2. li fi kwalunkwe kaz jekk il-ftehim imsemmi fic-citazzjoni m'ghadux vinkolanti l-attur ikun tenut jirrestitwixxi lill-konvenut is-somma ta' ghaxar telef liri maltin (Lm10,000) kif ukoll l-fond numru 24 jerga jghaddi fil-pussess tal-konvenut b'titolu ta' lokazzjoni u l-attur ikun tenut jirrikompensa lill-konvenut l-ispejjez tal-modifiki li

huwa ghamel fil-fond imsemmi a tenur tal-paragrafu 11A tal-istess ftehim. Oltre dan l-attur ikun tenut ihallas lill-konvenut id-danni li dan ta' l-ahhar jirrizulta li baghta minhabba l-malafede adoperata fil-konfront tieghu mill-istess attur;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat annessa mal-eccezzjonijiet il-kontro-talba tal-konvenut li tghid:

i. illi bl-imsemmija skrittura senjatament bil-klawsola numru 10 taghha kien gie stipulat bejn il-partijiet li "the sale shall be made for the sum of ten thousand Maltese liri (Lm10,000). This sum of money is to be set off against a similar sum paid by the purchaser to the vendor in virtue of the loan agreement of the 22<sup>nd</sup> April 1989. In virtue of this transaction the parties shall on the deed of transfer dissolve and terminate the leasehold abovementioned and subject to the hereinafter provisions of the following clause, the vendor shall be reinstated with the full and vacant possession of the premises excluding the part sold and transferred by this deed with effect from the date mentioned in the following clause of this deed";

ii. illi skond il-klawsola numru hdax (11) l-istess bejgh u trasferiment tal-ambjenti imsemmija fl-istess ftehim kif ukoll fic-citazzjoni attrici kellu jkun konkluz bejn il-partijiet "within one month from the date that purchaser obtains all the necessary licences and permits to operate the adjacent property at number twenty four (24) Marina Street, Masalforn, as a catering establishment but in any case not later than two years from today, failing which this agreement shall be rescinded and be deemed to be null and any obligations, servitudes, rights and anything stipulated in this deed shall be annulled, cancelled and rescinded in such a way that the parties shall retain their legal position and relationship existing before the signing of this deed";

iii. illi skond il-paragrafu hdax ittra A (11A) ta' l-istess ftehim jekk il-bejgh u trasferiment ikkontemplati fih ma jkunux konkluzi fit-terminu ta' sentejn imsemmi allura "the purchaser shall thereupon at her own expense reinstate the property to its original state. Provided that in such

eventuality the vendor (l-attur) shall reimburse the purchaser any expenses incurred in the reinforcing of the structures of the property in terms of paragraph three (3) of this agreement up to a maximum of one thousand Maltese liri (Lm1000)";

iv. illi in konsiderazzjoni tat-trasferiment kontemplat fl-imsemmi ftehim kif ukoll tal-obbligi attwati bejn il-partijiet il-konvenuti bonarjament u b'fidi tajba esegwew skond ma' ftehimu ma' l-attur dawk ix-xoghlijiet kollha ta' modifiki, ristrutturazzjoni u rfid li kien hemm mehtieg u kontemplat skond l-istess ftehim liema spejjez il-konvenuti ghamluhom in bona fede u fuq l-intendiment espress da parti ta' l-attur li huwa da parti tieghu kien sejjer jezegwixxi l-pattijiet kollha kontemplati fl-istess ftehim;

v. illi ghalhekk l-istess attur illum jinsab responsabbli fil-konfront tal-konvenuti ghad-danni kollha minnhom sofferti minhabba l-operat malizzjuż u doluz fil-konfront tal-konvenuti;

Talab ghalhekk ghaliex m'ghandhiex il-Qorti:

1. tikkundanna lill-attur ihallas is-somma ta' ghaxar telef lira Maltin (Lm10,000) kontemplati fil-paragrafu ghaxra (10) tal-ftehim imsemmi liema somma tirrappresenta self maghmul mill-konvenuti lill-attur a tenur ta' ftehim datat 22 ta' April 1989;

2. tiddikjara li l-kirja ezistenti favur il-konvenuta Grace Rapa tal-fond numru hamsa u ghoxrin (25) Triq Marina, Marsalforn, ghadha avveljanti bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li kienu jezistu fiz-zmien tal-iffirmar tal-ftehim fuq imsemmi;

3. tiddikjara lill-attur responsabbli tad-danni sofferti mill-konvenuti konsistenti fix-xoghlijiet li huma ghamlu sabiex jissegregaw il-fondi rispettivi, jsostnu fuq ir-riparazzjonijiet li kienu mehtiega skond il-ftehim fuq imsemmi, kif ukoll tad-danni kollha sofferti minnhom minhabba nuqqas ta' xoghol u negozju fiz-zmien li l-istabiliment tal-'catering' imsemmi fic-citazzjoni baqa' maghluq sabiex setghu jsiru l-imsemmija xoghlijiet;

Kopja Informali ta' Sentenza

5. tikkundanna lill-attur ihallas jew jirrimborza lill-konvenuti ta' dawk l-ispejjez kollha li huma jkollhom bzonn jaghmlu biex jergghu jirripristinaw il-fond numru 25 Triq Marina, Marsalforn, bhala stabiliment tal-‘catering’, kif kien qabel, fil-mument meta giet iffirmata l-imsemmija skrittura;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali tad-9 ta' Novembru 1994 kollha kontra l-attur li jibqa' minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom annessa l-lista tax-xhieda;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-attur ghall-kontro-talba tal-konvenut li eccepixxa:

- i. li ma hux moghti lill-konvenut il-jedd li jipprocedi bil-kontro-citazzjoni, tal-inqas fir-rigward l-ewwel talba;
- ii. li d-domandi attrici huma nfondati fid-dritt u fil-fatt kif jigi dettaljatament ippruvat fil-kors tal-kawza;
- iii. li ma hux dovut ebda hlas lill-konvenuti kif mitlub fl-ewwel talba fil-kontro-citazzjoni;
- iv. li ma tezisti ebda kirja favur il-konvenuti billi t-twellija ezistenti giet terminata bi ftehim bejn il-partijiet;
- v. li l-inqas huwa moghti lill-konvenut l-jedd li jipprocedi a bazi ta' kunvenju maghmul bejn il-partijiet li illum jinsab abbondantement skadut;
- vi. li l-attur ma kkaguna ebda danni lill-konvenuti ghal kuntrarju kienu l-konvenuti li ripetutament bl-agir taghhom kienu kagun ta' danni inutili lill-attur dwar liema danni l-istess attur qieghed jirriserva l-jeddijiet kollha tieghu skond il-ligi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata akkompanjanti u l-lista tax-xhieda;

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti li fiha opponew:

- li fi kwalunkwe kaz dina l-Qorti ghandha tapplika l-provvedimenti tal-Artikolu 1068 u 1059 tal-Kodici Civili, Kap 16, u cioe' li l-attur ried qabel xejn jitlob id-dikjarazzjoni li l-iskrittura privata datata 20 ta' Frar 1992 m'ghadhiex vinkolanti fil-konfront tieghu u l-Qorti ghandha d-diskrezzjoni li taghti lill-konvenut terminu xieraq f'liema ghandu jadempixxi l-obbligazzjoni tieghu;

Rat ukoll in-nota ta' eccezzjonijiet sussegwenti tal-konvenuti fejn eccepew ulterjorment:

- in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur li jippromwovi din il-kawza stante li huwa ttrasferixxa l-fond 'de quo' lill-kumpanija "Minor Quay Limited" permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo tal-24 ta' Gunju 1993 li kopja tieghu qeghdha tigi esebita u markata dok."TR".

Semghet xhieda u rat u ezaminat ix-xhieda kollha inkluzo dik li nstemghet mill-Assistant Gudizjarju;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet sottomessi mill-partijiet;

Ikkonsidrat:

Il-kawza titratta ambjenti ta' kcina u spazju sottopost ghad-dahla ta' l-ewwel sular tal-fond 25, Triq Marina, Marsalforn, li in forza ta' skrittura tal-20 ta' Frar 1992 l-kontendenti kienu ftehm li jigu trasferiti lill-konvenut. Jigi mal-ewwel puntwalizzat li fejn l-iskrittura semmiet l-imsemmija ambjenti dan sar fuq bazi ta' promessa ta' bejgh mill-attur u konsegwenti promessa ta' xiri mill-konvenut. Apparti dan kien gie miftehm terminu li fih kellu

jsir l-att pubbliku relattiv li kien ta' xahar mill-hrug tal-permessi relattivi tal-ikel fuq il-fond kontigwu numru 24 izda f'kull kaz mhux eccedenti sentejn mid-data tal-iskrittura, fl-liema eventwalita', u fin-nuqqas li kien ikun sar l-att pubbliku ta' trasferiment tal-ambjenti, l-iskrittura kellha titqies li spiccawla l-effetti taghha u l-kontendenti kienu jirrivertu ghall-posizzjoni legali taghom antecedenti l-iskrittura.

Hawnhekk ikun utili li jinghata taghrif dwar dak li ppreceda l-iffirmar tal-iskrittura li tinkorpora l-imsemmija ambjenti li jiffurmaw parti minnha premiss li mill-atti jirrisulta ben assodat li l-fond bin-numru 25 jappartjenti lill-attur li akkwistah in forza ta' kuntratt tal-1 ta' Settembru 1989 minghand missieru l-Onorevoli Imhallel Joseph Montanaro Gauci, waqt li l-fond numru 24 jappartjenti lill-konvenut li akkwistah b'kuntratt tas-17 ta' Marzu 1981. Sa hawnhekk m'hemmx kuntrast bejn il-partijiet kif lanqas m'hemm kuntrast li antecedenti l-akkwist tal-fond numru 24 l-konvenut kien jikri, inizjalment minghand missier l-attur u sussegwentement minghand l-attur innifsu, l-fond numru 25 li kien gestit bhala stabiliment li jservi ikel munit bil-licenzja relattiva u li fiz-zmien tal-iffirmar tal-iskrittura imsemmija tal-20 ta' Frar 1992 kien ghadu jiggestih in forza ta' kuntratt ta' lokazzjoni minghand l-attur tat-22 ta' April 1989 (folio 123). A propositu ta' dina l-lokazzjoni huwa rilevanti l-fatt li saret ghall-perjodu determinat ta' disa snin u kienet tikkoncerna kirja ta' "azjenda kummercjali" u kwindi estromessa mill-protezzjoni tal-ligi specjali tal-kera. Konsegwentement, fid-data meta giet iffirmata l-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 (intimament konessa ma' dina l-kawza u esebita folio 7 et seq), l-konvenut kien fil-pussess taz-zewg fondi, igifieri l-fond 25 li tieghu kellu l-kirja tal-"azjenda kummercjali" u l-fond 24 li kien tieghu bi proprjeta' - l-fatt li kienu tnifdu ma xulxin, bil-permess tas-sid tal-fond 25 jew minghajru, mhux rilevanti. Invece dak li hu rilevanti hu li tramite l-iskrittura tal-20 ta' Frar 1992 l-konvenut kien ser jakkwista parti mill-ambjenti tal-kcina u xi ambejnt fis-sottoswol li allura kienu, iva fil-pussess tieghu, izda b'kera in virtu' tal-iskrittura tat-22 ta' April 1989 billi l-imsemmija ambjenti, kif gja intqal, kienu jiffurmaw parti mill-fond numru 25. Issa li gara



sussegwentement l-iffirmar tal-iskrittura tal-1992, sakemm rilevanti ghall-finijiet ta' din il-kawza, kien: li fl-14 ta' Settembru 1993 l-attur kien intima lill-konvenut b'ittra ufficjali sabiex jersaq ghall-kuntratt, jizgombra mill-fond 25 ghar-raguni li kien qieghed jokkupah minghajr titolu, u jersaq ghall-likwidazzjoni tad-danni konsegwenza din l-okkupazzjoni illegali; li imbaghad fis-17 ta' Ottubru 1993 sehhet transazzjoni bejn il-kontendenti fl-atti tal-kawza citazzjoni numru 33/95 (ara folio 150) li fil-parti rilevanti ghall-finijiet ta' dina l-kawza kienet taqra illi "l-partijiet jaqblu li jittransigu l-pendenzi kollha ta' bejnithom bil-mod li gej: l-attur ikun awtorizzat sabiex huwa jidhol fil-pussess tal-fond numru 25 Triq Marina, Marsalforn, Ghawdex, hekk kif jigi imblukkat l-access li hemm minn dan il-fond ghall-fond 24 liema imblukkar ghandu jsir fi zmien gimgha mill-lum a spejjez tieghu il-konvenut (wkoll il-konvenut odjern). Fin-nuqqas li jsir dan l-imblukkar l-attur huwa awtorizzat li jaghmlu huwa stess a spejjez tal-konvenut...L-attur jiddikjara li minn issa qed jaghti [il] kunsens tieghu sabiex il-konvenut jottjeni licenzja minghand il-Pulizija sabiex jopera restaurant mill-fond numru 24 u jobbliga ruhhu li la direttament u lanqas indirettament ma jostakola l-hrug ta' tali licenzja. F'kaz illi tali licenzja tibqa' ma tinharigx rigward il-fond 24 fuq imsemmi l-istess attur jaccetta u jaghti l-kunsens tieghu ghat-trasferiment tal-licenzja ezistenti tal-fond 25. L-attur jobbliga ruhhu li icedi l-kawza pendenti kontra l-konvenut fi zmien gimgha minn meta jiehu l-fond numru 24 fil-pussess tieghu u jaccetta li l-parapett [vertenza apparti meritu ta' kuntratt ta' divizjoni tal-istess parapet datat 18 ta' Marzu 1991] u x-xoghlijiet maghmula fis-sottoswol jibqghu kif esistenti illum. Il-konvenut jobbliga ruhu li jcedi l-kawzi ezistenti li hemm. L-ispejjez tal-kawzi kollha jithalsu bin-nofs...". Issa hu accettat li l-imblukkar sar u l-konvenut ivvaka l-fond 25 tal-attur u kkonsenja c-cwieviet. Pero'jirrisulta li meta sar l-imblukkar l-ambjenti tal-kcina u dawk tas-sottoswol, oggett tal-konvenju tan-1992, ma kienux effettwati fis-sens li baqaw inkorporati fil-fond tal-konvenut numru 24. Huwa fatt wkoll illi l-kuntratt tat-trasferiment ta' dawn l-ambjenti qatt ma gie formalizzat u ma sarx.

Issa permezz ta' dina l-kawza l-attur qieghed isaqsi li l-konvenut jigi zgumbrat minn dawn l-ambjenti, ossija l-kcina u s-sottoswol, billi qieghed jiddetenihom minghajr titolu flimkien mad-dikjarazzjoni li l-iskrittura tilfet kull effett legali minhabba d-dekorrenza tat-terminu mifthem.

Illi qabel ma' l-Qorti titratta dan il-punt jkun utili li tiddisponi minn dawk l-eccezzjonijiet u t-talbiet fil-kontrotalba tal-konvenut li, skond din il-Qorti, hu assolutament m'ghandux ragun fihom. Riferenza hawnhekk qeghdha issir: 1. ghall-ewwel eccezzjoni tieghu (folio 17) b'rifless fuq it-tieni u t-tielet talba tal-kontrotalba li m'humix sostenibbli stante li l-iskrittura tal-1992 illum, wara li ddekorra z-zmien tal-validita' taghha, ma tistax legalment ikollha aktar effett, molto piu' rigward il-kirja tal-fond 25 billi f'kull kaz t-terminu taghha ghalq irrevokabbilment u oltre l-konvenut il-fond cedih u ghaddih inkondizjonatament lill-attur; 2. ghar-raba u l-hames talba tal-kontotalba li m'humix sorretti minn ebda prova; 3. ghall-eccezzjoni (folio 28) li assolutament ma treggix stante illi hawnhekk non si tratta minn kundizzjoni sospensiva fl-iskrittura tan-1992 u fir-rigward l-kundizzjoni risoluttiva hi giet applikabbli awtomatikament fuq l-iskorta ta' l-Artikolu 1067 (Kap 16);

Illi nghad dan il-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina t-tlett punti l-ohra fuq liema issa jiddependi l-ezitu tal-kawza. Il-Qorti ser tibda bl-eccezzjoni tan-nuqqas ta' interess guridiku sollevata mill-konvenut (ara folio 35). Tinsab impostata f'dawn il-kliem: "in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attur li jippromuovi din il-kawza stante li huwa ttrasferixxa l-fond 'de quo' lill-kumpanija 'Minor Quay Limited' permezz ta' kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo tal-24 ta' Gunju 1993 li kopja tieghu qeghdha tigi esebita u markata dok.TR". Mill-kuntratt (esebit folio 36 et seq) jirrisulta li l-attur circa sena u nofs qabel ma intavola c-citazzjoni odjerna kien ikkonceda l-fond b'enfitesi temporanja ghal hamsa u ghoxrin sena lill-kumpanija fuq imsemmija li mhiex parti f'dawn il-proceduri. Hu sintomatiku f'din it-tema tal-interess guridiku, affermat gudizjarjament diversi drabi, li l-interess huwa il-mizura tal-azzjoni u huwa rekwizit

indispensabli għall-proponibilità ta' domandi fi kwalunkwe sede ta' guriżdzjoni kontenzjuża u dan l-interess guriżdiku għandu jirrisulta miċ-citazzjoni u wkoll mill-ecezzjoni. Igifieri, li l-interess guriżdiku għandu jinstab tant f'min jipproponi c-citazzjoni u f'kemm min jigi mharrek biex jikkontradiciha. M'għandux ikun hemm dubbju li l-konvenut huwa l-legittimu kontradittur u li l-attur qiegħed jagixxi bhala sid il-fond 25 li mingħajr dubbju hu il-proprietarju tiegħu malgrad l-koncessjoni enfitewtika li semmai u fil-kaz in meritu hija temporanja u allura u f'kull kaz l-azzjoni minnu esperita hi ta' attwalita' għalih u tali li kapaci tipproduci rizzultat vantaggjuż u utili għalih. Dan l-interess guriżdiku fl-atturi hu għaldaqstant guriżdiku, dirett u personali.

Trattat issa l-punt tat-transazzjoni riportata aktar il-fuq u inkorporata f'verbal li l-partijiet irregistraw fl-atti tac-citazzjoni bejn l-attur u l-konvenut Tarcisio Rapa, citazzjoni numru 33/93, jingħad li t-transazzjoni sehhet fid-19 ta' Ottubru 1993, ossija aktar minn sena qabel ma giet intavolata din il-kawza mill-attur, pero' meta l-iskrittura li tagħt aditu għall-kawza odjerna kienet għa iffirmata, u qabel wkoll l-ittra ufficjali tal-attur tas-26 ta' Marzu 1993 (folio 149) fejn l-konvenut kien gie interpellat sabiex 'inter alia' jaddivjeni għall-publikazzjoni tal-kuntratt in bazi għall-iskrittura tan-1992, intimament radikata ma' din il-kawza. Il-konvenut issofferma fit-tul fuq dina t-transazzjoni fin nota tal-osservazzjonijiet tiegħu izda din il-Qorti tafferma li lanqas fuq dan il-punt ma tista' tabbraccja is-sottomissjonijiet fir-rigward tal-konvenut. Ir-raguni hija bazata fuq ragunament legali li hu s-segwent: li għalkemm, fi kliem l-Artikolu 1718 tal-Kodici Civili "it-transazzjoni huwa kuntratt li bih il-partijiet, b'xi haga li jagħtu, jwiegħdu jew izommu, jagħtu tmien għal kawza mibdiya, jew jevitaw kawza li tkun sejra ssir", referenza li tista' titiehed għal l-ittra ufficjali imsemmija, l-istess Kodici Civili bl-artikolu immedjatament wara jipprovi li "jekk il-kawza li għaliha l-partijiet iridu jagħtu tmien, jew li jkunu jridu jevitaw, ikollha b'oggett hwejjeg immobbli, it-transazzjoni ma tiswiex jekk ma ssirx b'att pubbliku [u] dan ighodd ukoll meta, sabiex issir it-transazzjoni, tingħata jew titwiegħed haga immobbli", artikolu dan li

jassoggetta ghalih l-Artikolu 1729 ibid li jipprovdi li “t-transazzjoni ghandha bejn il-partijiet is-setgha ta' sentenza li ghaddiet f'gudikat [u li] ma tistax tigi attakkata minhabba zball ta' ligi”. Trattasi hawnhekk ta' weghda ta' trasferiment ta' ambjenti immobbli (kcina u s-sottoswol) anka li kieku kellhu jigi accettat li t-transazzjoni kienet qed tikkolpaxxi dawn l-ambjenti in virtu' tal-ittra ufficjali, t-transazzjoni 'ut sic' sakemm tikkoncerna l-imsemmija ambjenti, legalment ma tiswiex. Kwindi l-immobbli baqaw regolati bl-obbligi reciproci tal-partijiet bl-iskrittura tan-1992 li l-konvenut ghal xi raguni li jaf hu naqas li jersaq ghall-kuntratt tal-akkwist taghhom u kwindi baqaw parti mill-fond tal-attur numru 25.

Jonqos issa li tigi trattata l-ewwel talba fl-att rikonvenzjonali tal-konvenut li fiha talab minghand l-attur il-hlas lura ta' Lm10.000 oggett ta' self moghti lill- mill-konvenut. Issa, apparti l-eccezzjoni li mhumex dovuti, l-attur oppona wkoll il-jedd tal-konvenut li jipprocedi f'din it-talba permezz ta' kontro citazzjoni. Dwar din il-Qorti ma taqbilx fuq l-istregwa tal-Artikolu 396 (Kap 12). Difatti t-talba hija radikata fuq l-istess kuntratt li minnu gejjin it-talbiet tal-attur. Tant hu hekk illi fil-paragrafu 10 jinghad illi “This sale shall be made for the sum of ten thousand Maltese liri (Lm10,000). This sum of money is to be set off against a similar sum paid by the purchaser to the vendor in virtue of the loan agreement of the 22<sup>nd</sup> April 1989...” li kwindi jattesta mhux biss il-validita' tal-att rikonvenzjonali izda wkoll r-rikonnoximent tas-self tas-somma ta' Lm10,000 li rceva l-attur u li kienet ser tigi pacuta mal-prezz tal-ambjenti li kienu ser jinbieghu lill-konvenut. Huwa dan ir-rikonnoximent fil-fehma ta' din il-Qorti li jikkonvalida l-ewwel talba fil-kontro-citazzjoni tal-konvenut. Fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu l-attur fuq l-iskorta tat-tielet eccezzjoni ghal kontro-talba jinvoka minn naha tieghu t-tpacija ma' ammont ugwali li huwa dovut lill- mill-konvenuta tal-kera tal-fond 25, u, kif inghad aktar 'il-fuq, li recenti ghat-transazzjoni gie cedut u moghti lura lill-attur. Dwar it-tpacija li jsostni l-attur minn imkien din tirrisulta, la mill-iskrittura tat-22 ta' April 1989 u lanqas mill-affidavit tieghu li rrifera ghalih a folio186 et seq. Previa r-rikonnoximent hi l-fehma tal-Qorti li kien jinkombi fuq l-

attur li juri u jipprova li l-ammont ma kienx dovut u f'dan il-kuntest din il-prova hija nieqsa. Jigi ghalhekk li s-somma hi dovuta u l-Qorti ser tilqa' din l-ewwel talba tal-att rikonvenzjonali tal-konvenut. Mhux ukoll pero' ser tilqa' ir-raba u l-hames talba tal-konvenut billi ghal dak li huma danni l-prova tal-istess hija mankanti u ghal dak li hu rimbors ta' spejjez l-ftehim tal-20 ta' Frar 1992 jaloka dawn l-ispejjez fuq il-konventa.

Ghaldaqstant qeghdha taqta' u tiddeciedi:

1. li tilqa' l-ewwel talba tal-attur u tiddikjara li l-istruttura tal-20 ta' Frar 1992 tilfet kull effett;
2. tilqa' it-tieni billi tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-ambjenti tal-kcina u s-sottoswol minghajr ebda titolu;
3. tilqa' t-tielet talba u ghall-finijiet tal-izgumbrament mill-konvenuti tal-ambjenti imsemmija tipprefigi terminu ta' xahar mill-lum;
4. tilqa' ir-raba u tikkundanna lill-konvenuti li fl-istess zmien ta' xahar jaghmlu x-xoghlijiet strutturali kollha sabiex l-ambjenti imsemmija jigu segregati mill-fond numru 24 u jigu reintegrati mal-fond numru 25 u tappunta lill-Perit Arkitett Valerio Schembri biex jissorvelja ix-xoghlijiet a spejjez tal-konvenuti;
5. tilqa' il-hames talba u tawtorizza lill-attur li fl-inadempjenza tal-konvenuti li jaghmlu x-xoghlijiet kif ordnat fi zmien lilhom moghti jaghmilhom hu ghas-spejjez tal-konvenuti;
6. tilqa' l-ewwel talba fl-att rikonvenzjonali tal-konvenuti u tikkundanna lill-attur ihallashom is-somma ta' tlieta u ghoxrin elf mitejn u tlieta u disghin euro u tlieta u sebghin centezmi (€23,383.73) ekwivalenti ghal ghaxart elef lira Maltin (Lm10,000) kif fuq spjegat;
7. tichad il-kumpliment tat-talbiet tal-konvenuti fl-att rikonvenzjonali tagghom;

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati in kwantu ghal zewg terzi mill-konvenuti u terz mill-attur.

Kopja Informali ta' Sentenza

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----