QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 23 ta’ Novembru 2001

Numru 24

~itazzjoni 1295/1999 X1

Alex Mercieca g]an-nom u in rappre\entanza tas-so`jetà *A&R Mercieca Limited*

versus

Joseph Bezzina u l-Avukat Dott. Tonio Mallia u l-Prokuratur Legali Edgar Montanaro nominati b’dikriet tal-25 ta’ Mejju 1999 kuraturi deputati sabiex jirrappre\entaw lil Francis Bezzina li hu assenti minn dawn il-G\ejjer

F’din il-kaw\a s-so`jetà attri`i qieg]da titlob illi l-konvenuti jbieg]ulha sehem mhux maqsum minn bi``a art, kif kienu ntrabtu li jag]mlu b’weg]da ta’ bejg].

I`-`itazzjoni tg]id illi b’kitba privata tas-7 ta’ Mejju 1997 il-konvenut Joseph Bezzina f’ismu stess u f’isem il-konvenut l-ie]or Francis Bezzina kien wieg]ed li jbig] lill-attri`i, li ntrabtet li tixtri, \ew[ishma minn sitta, li ji[u parti mhux maqsuma minn tlieta, ta’ erba’ *plots* fabbrikabbli tal-kejl ta’ mitejn pied fond u tliet qasab wisa’ kull *plot*, b’appo[[ma’ proprjetà ta’ *Alca Properties Limited*, b’fa``ata fuq Triq id-Dejma, }al Tarxien, u b’fa``ata o]ra fuq Triq il-Wil[a.

Il-bejg]-u-xiri kellu jsir bil-prezz u bil-pattijiet u kondizzjonijiet stipulati fil-kitba privata, fosthom illi l-kuntratt kellu ji[i pubblikat fi \mien sena mis-7 ta' Mejju 1997, b'dan illi jekk ix-xerrej, *i.e.* l-attri`i, ma jiksibx l-ishma kollha, il-konvenju ji[[edded awtomatikament g]al sena o]ra. Fil-fatt l-attri`i ma kisbitx l-ishma kollha u g]alhekk il-konvenju tas-7 ta' Mejju 1997 i[[edded sas-7 ta' Mejju 1999.

Il-konvenuti naqsu milli jersqu g]all-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, g]alkemm l-attri`i kienet sej]itilhom b'ittra uffi`jali. Billi l-attri`i trid tixtri l-proprjetà skond il-ftehim, fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi \mien qasir li jing]atalhom, huma jersqu g]all-pubblikazjoni tal-kuntratt ta' trasferiment favur l-attri`i tal-proprjetà msemmija fil-kitba tas-7 ta' Mejju 1997, bil-pattijiet u kondizzjonijiet imsemmija f'dik il-kitba; u

2. ta]tar nutar biex jippubblika l-kuntratt relativ, u kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq g]all-pubblikazzjoni.

Qieg]da titlob ukoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' l-ittra uffi`jali tad-29 ta' Marzu 1999.

Il-konvenut Joseph Bezzina ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. kif turi l-kitba privata tas-7 ta' Mejju 1997, il-prezz ta' sebg]in elf lira (Lm70,000) kien stipulat b]ala l-prezz g]all-akkwist ta' l-ishma kollha fl-art li tissemma f'dak il-ftehim; billi l-attri`i riedet tikseb l-art kollha, kif jidher ukoll mill-kitba, ma [ie stipulat ebda prezz g]al xi sehem, maqsum jew mhux, ta' l-art, u g]alhekk it-talbiet ta' l-attri`i ma jistg]ux jintlaqg]u; u

2. kull ftehim li sar bil-kitba privata llum ma jiswiex billi l-attri`i baqg]et ma waslet g]al ebda ftehim mal-komproprjetarji l-o]ra ta' l-art, u g]alhekk ukoll it-talbiet ta' l-attri`i ma jistg]ux jintlaqg]u.

Il-kuraturi li dehru f'isem Francis Bezzina, il-konvenut l-ie]or, qalu li ma jafux il-fatti tal-ka\.

Il-fatti relevanti ta' dan il-ka\ huma dawn:

Fid-9 ta' Mejju 1997 saret kitba ta' weg]da ta' bejg]-u-xiri li biha l-konvenut Joseph Bezzina f'ismu u f'isem]uh il-konvenut l-ie]or Francis Bezzina ntrabat li jbig] lill-attri`i, li ntrabtet li tixtri, l-ishma tal-konvenuti, li huma \ew[ishma mhux maqsuma minn sitta, u g]alhekk sehem wie]ed mhux maqsum minn tlieta, ta' erba' *plots* f'}al Tarxien imsemmija fil-ftehim.

L-istipulazzjonijiet li huma relevanti g]all-ka\ tallum huma dawn:

> (1) Bil-prezz ta' sebg]in elf Lira Maltin (Lm70,000) g]all-intier, liema somma tit]allas mal-kuntratt definittiv.
>
> (4) Il-kumpratur g]andu dritt ma jixtrix u jwaqqa' dan il-konvenju jekk ma jottjenix l-intier tal-*plots* imsemmija.
>
> (11) Ji[i miftiehem li jekk il-kumpratur ma jottjenix l-intier, l-effetti ta' dan il-konvenju ji[[eddu awtomatikament g]al sena o]ra.

L-attri`i sej]et lill-konvenuti, b'att [udizzjarju, biex jidhru fuq il-kuntratt ta' bejg]-u-xiri, kif irid l-art. 1357 tal-Kodi`i ~ivili, i\da l-konvenuti qeg]din ig]idu li ma humiex marbuta bil-weg]da ta' bejg] kemm g]ax il-konvenju ma jistipulax prezz g]as-sehem tag]hom, i\da biss g]all-ishma kollha flimkien, kif ukoll g]ax ma se]]itx il-kondizzjoni li l-attri`i tikseb l-ishma l-o]ra fl-art, li ma humiex tal-konvenuti.

Dawn i\-\ew[kwistjonijiet huma, fil-fehma tal-qorti, marbuta ma' xulxin, u billi l-kwistjoni mqajma fit-tieni e``ezzjoni, *i.e.* li lill-attri`i ma se]]ilhiex tikseb l-ishma l-o]ra, tolqot il-kwistjoni mqajma fl-ewwel e``ezzjoni — *i.e.* illi ma sarx ftehim dwar prezz g]ax, g]alkemm il-weg]da ta' bejg] kienet ta' ishma mhux maqsuma, il-prezz stipulat kien prezz wie]ed g]all-ishma kollha — il-qorti sejra tqis l-ewwel it-tieni e``ezzjoni.

Il-kliem tal-patt numru erbg]a tal-weg]da ta' bejg]-u-xiri juri `ar illi kienet g]a\la ta' l-attri`i tixtrix jew le jekk ma tiksibx ukoll l-ishma li ma kinux tal-konvenuti. I\da wkoll jekk ma jkunx se]]ilha li tikseb l-ishma l-o]ra, l-attri`i xorta setg]et tag]\el li tixtri l-ishma tal-konvenuti, u hekk ma "twaqqax" il-konvenju: l-g]a\la ma kinitx tal-konvenuti. Fil-fatt l-attri`i g]a\let li xorta tixtri l-ishma tal-konvenuti biss, kif kellha kull jedd li tag]mel.

It-tieni e``ezzjoni, g]alhekk, ma tistax tintlaqa'.

Mill-fatt li l-konvenju huwa `ar li jag]ti jedd lill-attri`i, jekk hekk tag]\el, li tixtri biss l-ishma tal-konvenuti, issegwi b]ala konsegwenza lo[ika illi l-prezz stipulat ig]odd ukoll g]all-ka\ li tag]\el li tixtri biss l-ishma tal-konvenuti: il-fatt li kien stipulat biss prezz g]all-ishma kollha ma jfissirx li l-konvenju jg]odd biss jekk jinxtraw l-ishma kollha, g]ax din il-konklu\joni tmur kontra l-interpretazzjoni `ara li l-attri`i g]andha jedd tixtri s-sehem tal-konvenuti biss. G]alhekk il-prezz ta' l-ishma tal-konvenuti ma jistax ma jkunx prezz proporzjonat ma]dum fuq il-prezz g]all-art kollha. Il-prezz stipulat g]all-ishma kollha kien ta' sebg]in elf lira (Lm70,000); il-konvenuti bejniethom g]andhom sehem wie]ed minn tlieta (⅓); mela l-prezz ta' l-ishma tal-konvenuti, b'kalkolu aritmetiku sempli`i, huwa tlieta u g]oxrin elf tliet mija u tlieta u tletin lira u tlieta u tletin `ente\mu (Lm23,333.33).

L-ewwel e``ezzjoni wkoll hija g]alhekk mi`]uda.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti tatqa' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-attri`i: tikkundanna lill-konvenuti jbieg]u lill-attri`i sehem wie]ed mhux maqsum minn tlieta (⅓) ta' l-art f'}al Tarxien imfissra fil-weg]da ta' bejg]-u-xiri tas-7 ta' Mejju 1997, bil-prezz ta' tlieta u g]oxrin elf tliet mija u tlieta u tletin lira u tlieta u tletin `ente\mu (Lm23,333.33) g]al dan is-sehem mhux maqsum minn tlieta, u bil-pattijiet u bil-kondizzjonijiet l-o]ra stipulati fl-istess weg]da ta' bejg]-u-xiri. Ta]tar lin-Nutar Edward Flores

biex jir`ievi u jippubblika l-kuntratt ta' bejg]-u-xiri fil-bini tal-Qrati Superjuri nhar it-Tnejn 25 ta' Frar 2002 fl-10.00 *a.m.*, u ta]tar ukoll lill-Avukat Joseph Zammit b]ala kuratur biex jidher f'isem min ma jersaqx g]all-pubblikazjoni ta' l-att.

L-ispejje\ [udizzjarji u d-drittijiet tal-kuratur i]allsuhom il-konvenuti; l-ispejje\ tal-kuntratt, id-drittijiet tan-nutar u t-taxxi u d-drittijiet fiskali jit]allsu skond il-li[i.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.