QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF FRANCO DEPASQUALE LL.D.

Illum il-Gimgha, 22 ta' Marzu 2002

Numru 9
Citaz. Nru. 441/89 FDP

Joseph Borg Fil-kwalita` tieghu ta' direttur tas-socjeta` J. E. M. Investments Limited ghan-nom u in rapprezentanza ta' l-istess J.B's Bureau.

Vs

Alice armla minn Nutar Joseph Raymond Grech; Maria mart Emmanuele Ciantar; Nutar Anthony Grech Trapani; Anna mart Piero Grech u Sylvana mart Anthony Psaila.

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur *nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess illi l-attur *nomine* b'konvenju u skrittura tat-2 ta' Lulju 1987 obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand il-konvenuti l-kwart indiviz ta' l-artijiet Tal-Lippija fil-limiti ta' l-Imgarr, Malta ta' cirka 250 tomna l-intier u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;

Premess illi l-konvenuti obbligaw ruhhom li parti minn din l-art ossija mill-punent taghha tmiss ma' l-ispjagga;

Premess illi sussegwentement irrizulta illi l-konvenuti ma setghux jiggarantixxu illi l-art in kwistjoni tmiss mill-punent jew minn x'irjieh ohra verjuri mill-ispjagga;

Premess illi inoltre l-konvenuti ma ridux jiggarantixxu l-konfini ta' l-imsemmija art;

Premess illi n-Nutar Anthony Grech Trapani ma riedx jindika liema huma fuq il-post proprju l-konfini tal-fuq imsemmija art;

Premess illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet kien irriduca l-prezz ta' l-art skond applikazzjoni numru 025850;

Premess illi l-konvenuti ma ridux jersqu l-anqas huma ghat-trasferiment tal-fuq imsemmija art tal-

Lippija bil-prezz kif ridott mill-Kummissarju ta' l-Artijiet;

Premess illi dan il-konvenju u skrittura tat-2 ta' Lulju 1987 skada fis-27 ta' Novembru 1987;

Premess illi l-attur *nomine* kien iddeposita mal-konvenuti s-somma ta' Lm3750 bhala akkont tal-prezz;

Premess illi l-konvenuti gew interpellati diversi drabi u b'ittra ufficjali ta' l-1 ta' Marzu 1989 biex jirrifondu s-somma ta' Lm3750 oltre l-imghax legali;

Premess illi huma baqghu inadempjenti u ma rrifondux is-somma ta' Lm3750 oltre l-imghax legali lill-attur *nomine*;

Talab ghalhekk l-attur *nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenju tat-2 ta' Lulju 1987 bejn l-attur *nomine* u l-konvenut ghall-bejgh ta' kwart indiviz ta' l-artijiet Tal-Lippija, limiti ta' l-Imgarr skada u mhux effettiv skond il-ligi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu s-somma ta' Lm3750 oltre l-imghax legali lill-attur *nomine*;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-27 ta' Novembru 1987 u ta' l-ittra ufficjali ta' l-1 ta' Marzu 1989;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess attur *nomine* u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti li fiha huma eccepew:-

Illi in linea preliminari, ic-citazzjoni kienet nulla ghaliex l-attur ma esebixxa ebda dokument biex jiggustifika l-pretensjoni tieghu;

Illi subordinatament, il-konvenuti jirrikjedu l-prova li skond l-istatut tas-socjeta` l-istanti Joseph Borg kellu r-rapprezentanza gudizzjarja ta' l-istess socjeta`;

Illi minghajr pregedizzju, fil-meritu, it-tieni premessi fic-citazzjoni hija minghajr bazi ghaliex ma kien hemm l-ebda obbligu minn naha tal-konvenuti fil-konvenju in kwistjoni kif gie allegat f'dik il-premessa;

Illi fil-fatt l-attur kien jaf ben tajjeb il-konfini ta' l-art li kien ser jixtri u kien jaf li l-art ma twassalx sal-bahar kif anke turi l-pjanta annessa mal-konvenju;

Ghamlu wkoll riserva ghal eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenuti, u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat id-digriet taghha tat-12 ta' Dicembru 1989 li permezz tieghu gie nominat l-avukat Dr. Joseph Zammit McKeon bhala espert legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet sollevati, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess espert legali li tinsab a fol. 25 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-Udjenza tas-26 ta' April, 1991;

Rat id-decizjoni moghtija fit-2 ta' April 1992 li permezz taghha giet deciza din il-kawza in parte fejn giet michuda l-eccezzjoni preliminarja sollevata mill-konvenuti relattivament ghan-nullita` tac-citazzjoni;

Rat il-petizjoni pprezentata mill-konvenuti meta ntavolaw l-appell relattiv, kif ukoll ir-risposta ta' l-attur appellat;

Rat id-decizjoni moghtija mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Novembru 1994 li permezz taghha kkonfermat l-imsemmija sentenza appellata;

Rat id-digriet taghha tal-31 ta' Mejju 1995 li permezz tieghu l-imsemmi espert Dr. Joseph Zammit McKeon gie sostitwit bl-avukatessa Dr. Marse-Ann Farrugia bl-istess inkarigu u fakoltajiet;

Rat ir-relazzjoni ta' Dr. Marse-Ann Farrugia li jinsab a fol 158 *et sequitur* tal-process u li gie minnha debitament konfermat fl-Udjenza ta' l-1 ta' Lulju 1998;

Rat in-nota pprezentata mill-konvenuti fl-5 ta' Novembru 1997 fejn talbu n-nomina ta' periti addizzjonali liema talba pero` skond ma jidher mill-Verbal tad-9 ta' Gunju 1999 giet irtirata mill-istess konvenuti;

Semghet lill-istess espert legali Dr. Marse-Ann Farrugia in eskussjoni imsejha mill-konvenuti;

Rat in-noti pprezentati mill-abbli difensuri;

Semghet it-trattazzjoni;

Rat l-atti kollha tal-process;

Ikkonsidrat:-

Illi l-attur *nomine* intavola din ic-citazzjoni fejn talab li l-Qorti tiddikjara li l-konvenju li kien sar bejn il-kontendenti fit-2 ta' Lulju 1987 kien skada u mhux effettiv skond il-ligi u talab ukoll illi l-konvenuti jigu kkundannati jirrifondulu s-somma ta' Lm3750 oltre l-imghax legali illi huwa kien hallas meta sar dan il-konvenju;

Illi minn naha taghhom il-konvenuti eccipew preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni

peress li ma kienux gew esebiti d-dokumenti rikjesti; din l-eccezzjoni giet deciza bl-ewwel sentenza ta' dina l-Qorti u konfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell;

Illi l-konvenuti eccipew ukoll illi t-tieni premessa u cioe` dik fejn l-attur ippremetta li l-konvenuti kienu obbligaw ruhhom li parti minn din l-art tmiss ma' l-ispjagga kienet bla bazi ghaliex ma kien hemm ebda obbligu da parti tal-konvenuti fil-konvenju in kwistjoni kif allegat fl-istess premessa, u ssottomettew ukoll li l-attur kien jaf ben tajjeb il-konfini ta' l-art u li din ma kienetx twassal sal-bahar kif tindika l-pjanta annessa mal-konvenju;

Illi una volta superata l-kwistjoni procedurali, din il-Qorti sejra tikkonsidra l-ewwel eccezzjoni fil-meritu sollevata mill-konvenuti, u din tirrigwarda jekk fil-fatt skond il-konvenju ffirmat bejn il-kontendenti il-konvenuti kienux obbligati illi jittrasferixxu u jiggarantixxu li l-proprjeta` in kwistjoni kienet tmiss ma' l-ispjagga;

Illi l-Qorti ezaminat il-konvenju markat Dokument "A" a fol 100 tal-process fejn jidher li l-partijiet obbligaw ruhhom ghat-trasferiment u l-posizzjoni ta' bicca art "*ta' mitejn u hamsin tomna (250T) ossia tmienja u ghoxrin punt wiehed ettari, tmiss mil-lvant in parti ma' sqaq u in parti ma' beni ta' l-eredi ta' Salvatore Grima, mill-Punent in parti ma' l-gholja msejha Tal-Karraba, in parti ma' beni tal-Baruni Piscopo Macedonia u in parti ma' l-ispjagga ...*" Irrizulta li fl-istess gurnata u evedentement

wara dan il-konvenju, il-kontendenti ffirmaw konvenju iehor fejn ziedu l-ammont tal-prezz bi Lm3750 liema somma fil-fatt thallset dakinhar tal-konvenju izda wara dawn l-alterazzjonijiet, "*il-partijiet jirratifikaw u jikkonfermaw pjenament il-precitat konvenju ta' bejniethom.*" Ghalhekk jidher pacifiku li d-deskrizzjoni ta' l-art li kellha tigi trasferita tinsab fl-ewwel konvenju kif hawn fuq citat;

Illi l-konvenuti ssottomettew li l-attur kien jaf bil-konfini korretti ta' l-art u li dina ma kinetx tmiss mal-bahar pero` l-attur jichad dan anzi jsemmi li ma gietx iffirmata l-kopja tal-pjanta proprju ghaliex il-konvenuti kellhom imorru fuq il-post u juruh ezatt fejn kienet il-parti li tmiss mal-bahar;

Illi l-Qorti tosserva illi l-konvenut Nutar Anthony Grech Trapani proprju fit-tieni seduta peritali, ikkonferma "*qabel il-konvenju niftakar li l-attur kien staqsini fejn qieghed il-foreshore u jiena tajtu s-survey sheet u ghidtlu inti draughtsman u tista' ssibha ahjar minna*". Illi aktar tard fl-andament ta' dawn il-proceduri l-istess xhud varja din il-verzjoni pero` il-Qorti, oltre l-ewwel stqarrija, tifhem li dettal tant importanti ghal min ser jixtri arja estensiva bhal dik fil-vicinanzi tal-bahar, ma setax gie sorvolat mill-kompratur; fil-konvenju redatt mill-istess Nutar Grech Trapani t-test huwa inekwivoku kif diga` gie riprodott, u jidher verosimili li fost l-irjihat kollha citati fl-istess konvenju, il-venditur ma kienx jaf sewwa liema kienet il-parti li tasal sal-bahar; l-attur *nomine* xehed li huwa kien ftihem li jmorru fuq

il-post biex issir l-identifikazzjoni ta' l-imsemmija parti u ghalhekk il-pjanta ma gietx iffirmata mill-partijiet;

Illli huwa ovvju illi dettal tant importanti ma setax gie inkluz sempliciment, kif issottometta l-istess xhud, meta qali li ghamel hekk biss ghaliex kien qed jikkopja l-kuntratt precedenti; il-Qorti tifhem li l-partijiet kollha u certament anke il-vendituri kienu jafu l-portata ta' dak li kien qieghed jigi mnizzel u ffirmat; kif gustament osservat l-abbli relatrici "*jekk il-konvenuti kellhom xi dubju dwar il-konfini precizi ta' l-art, kien fl-interess taghhom stess li jivverifikaw qabel jigi ffirmat il-konvenju*"; dan qed jinghad irrispettivament mill-iskop li ghalih l-attur *nomine* ried jakkwista l-art jew irrispettivament minn dak li seta' qalilhom bil-kelma;

Illi l-attur *nomine* kien qed jixtri sehem indiviz b'dak kollu li tali akkwist jimporta skond il-ligi; is-sehem tieghu kien fuq kull parti mill-art in kwistjoni kemm dik li tmiss mal-bahar u kemm dik aktar 'il fuq; din hi l-posizzjoni legali ta' kull min hu ko-proprjetarju ma' ohrajn ta' kwalsiasi proprjeta`;

Illi ghalkemm il-konvenuti interpellaw lis-socjeta` attrici biex tersaq ghall-kuntratt "*skond il-kondizzjonijiet stipulati*", mill-atti processwali rrizulta li huma ma kienux f'posizzjoni li jonoraw l-obbligi taghhom assunti mal-konvenju peress li, qablu huma stess, li l-art ma kienetx kif deskritta fil-konvenju; li inoltre, nonostante dak kontenut fin-noti,

irrizulta ampjament li l-konvenuti ma riedux ibieghu l-art bil-prezz indikat mill-Kummissarju ta' l-Art kif ridott; dan id-dettal ghandu pero` sinifikat biss marginali u jista' biss jitfa' dawl fuq ic-cirkostanzi li dwarhom sar il-ftehim bejn il-kontendenti;

Illi rrizulta mix-xhieda tal-partijiet u mid-dokumenti esebiti li mal-konvenju l-atturi hallsu s-somma ta' Lm3750 u dan "*bhala pagament akkont ta' l-imsemmi prezz tal-bejgh liema pagament akkont jintilef favur l-vendituri fil-kaz li l-istess Joseph Borg nomine jerga' lura minn dan il-ftehim bla ebda raguni valida fil-ligi.*";

Illi ghalhekk il-punt l-aktar importanti f'din il-kawza huwa jekk l-attur kienx gustifikat meta ma resaqx ghal kuntratt cioe` jekk kellux raguni "*valida fil-ligi*" ghal dan l-agir;

Illi d-diskrepanza bejn il-proprjeta` illi skond il-pjanta annessa tappartjeni lill-konvenuti (u kif mir-rizultanzi processwali jidher li giet accettata mill-istess konvenuti), u dik fil-fatt deskritta fil-konvenju de quo, irrizultat, u l-Qorti tikkonsidra tali diskrepanza sostanzjali u mhux biss xi formalita` legali (anki jekk din ukoll setghet twassal ghan-nullita` tal-konvenju, li huwa dokument importanti u mhares sew fil-gurisprudenza taghna).

Illi din l-diskrepanza rrizultat anke fil-perjodu qabel skada t-terminu prefiss fil-konvenju u l-ispjegazzjonijiet li jippruvaw jaghtu l-konvenuti ma kienux sostenibbli legalment; iz-zewg partijiet ma marrux oltre l-intimazzjonijiet

legali li jirrizultaw mill-process. Dan iwassal ghall-konkluzjoni li l-konvenju skada;

Illi dwar l-effetti li jistghu jsewgu minnu, il-Qorti tifhem li rrizulta kif inghad li l-konvenuti ma humiex f'posizzjoni li jonoraw id-disposizzjonijiet ta' l-istess konvenju u ghalhekk m'ghandhom l-ebda gustifikazzjoni legali ghaliex ghandhom izommu l-ammont depozitat;

Illi ghal dak hawn fuq dikjarat, il-Qorti sejra tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti ghaliex l-imsemmi konvenju obbligahom jittrasferixxu art kif deskritta fl-istess dokument; din l-eccezzjoni qed tigi michuda wkoll ghaliex skond id-dikjarazzjoni ta' l-istess xhud Nutar Grech Trapani sa minn qabel gie ffirmat il-konvenju l-attur kien staqsih fejn hi l-parti li tmiss mal-bahar u ghalhekk l-eccezzjonijiet u d-dikjarazzjonijiet tal-konvenuti ma humiex sostenibbli;

Illi din il-kawza ilha pendenti aktar minn tnax-il sena u ghalhekk il-Qorti hasset li kellha tezamina b'certu dettal ukoll it-talba ghall-hlas ta' l-imghax fuq l-ammont depozitat. Irrizulta li l-ammont imsemmi ma thallasx bhala depozitu lill-konvenuti direttament imma thalla f'idejn l-avukat ta' l-istess attur *nomine* u huwa prezunt li dwar dan id-depozitu ttiehdu l-passi mehtiega. B'dana kollu dawn il-flus f'kull kaz ma setghux jigu depozitati bl-ahjar interessi disponibbli fuq is-suq minhabba il-proceduri odjerni u ghalhekk il-Qorti tiffissa li d-danni li l-attur *nomine* seta' soffra ghanhom ikunu ta' tnejn fil-mija (2%).

Ghal dawn il-motivi;

Il-Qorti tiddeciedi din il-kawza billi:-

Wara li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuti;

Tilqa' l-Ewwel Talba kif dedotta fic-citazzjoni;

Tilqa' wkoll it-Tieni Talba u tikkundanna lill-konvenuti jirrifondu lill-attur *nomine* s-somma ta' tlett elef seba' mija u hamsin lira Maltin (Lm3750) minnu depozitati meta gie ffirmat il-konvenju, oltre l-imghax tat-tnejn fil-mija (2%) mid-data tad-depozitu msemmi sad-data ta' l-effettiv pagament.

L-ispejjez, oltre dawk decizi mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Novembru 1994 li qed jigu konfermati, ghandhom jithallsu terz mill-attur *nomine* u zewg terzi mill-konvenuti.

Emanuel Sciriha
Deputat Registratur