MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-8 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 761/2007

Donald Callus (422869M)

kontra

Highway Auto Company Limited (C3252), u b`digriet tal-5 ta` Dicembru 2007 Dr. Michelle Tabone fil-kwalita` taghha ta` Ekonomu ta` Monsinjur Arcisqof u amministratur tal-Beni tal-Enitajiet Ekklesjastici kollha f`Malta giet kjamata in kawza

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-rikors guramentat prezentat fis-6 ta` Lulju 2007 li jaqra hekk –

Illi permezz ta` att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 3 ta` Lulju 2003, l-esponenti akkwista minghand Anthony Sammut li ghandu l-karta ta` l-identita` bin-numru 58253(M) l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal ta` mija u hamsin (150) sena li jiskadi fil-31 ta` Dicembru 2016, tal-appartament internament markat numru 11, fit-tmien sular, f`korp bini li jgib in-numri 70 u 71, The Strand Sliema, u dan wara li kien akkwista d-drittijiet ta` konvenju rigwardanti l-utile dominju surreferit minn ghand il-kumpannija Highway Auto Company Limited, u dan kif jirrizulta mill-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 3 ta` Lulju 2003.

Illi permezz ta` l-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 3 ta` Lulju 2003, Costantino Borg f`isem u ghan-nom tal-kumpannija Highway Auto Company Limited, obbliga ruhu ghan-nom ta` l-istess socjeta` illi meta l-esponenti jixtri d-dirett dominju temporanju u c-cens annu u temporanju relattiv li jaggrava l-imsemmi appartament, peress illi l-prezz tal-fidi kien ghadu ma giex stabbilit mill-Kurja, proprjetarja ta` l-istess cens annwu u temporanju, u peress illi l-esponenti kien lest johrog sa massimu ta` erbat elef lira (Lm4,000) sabiex jixtri d-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv li jaggrava l-imsemmi appartament, is-socjeta` konvenuta kellha taghmel tajjeb ghal dak l-ammont mill-prezz ghax-xiri tac-cens annwu u temporanju li jeccedi s-somma ta` erbat elef lira Maltin (Lm4,000).

Illi permezz ta` att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 15 ta` Gunju 2007, l-esponenti xtara c-cens annwu u temporanju minghand il-Kurja versu l-prezz ta` tletin elf lira (Lm30,000).

Illi s-socjeta` konvenuta wara li kienet diversi drabi nterpellata permezz ta` ittri ufficjali kemm biex thallas lill-

esponenti s-somma ta` sitta u ghoxrin elf lira (Lm26,000) qabel il-pubblikazzjoni tal-att pubbliku li permezz tieghu l-esponenti xtara c-cens annwu u temporanju minghand il-Kurja, u kemm sabiex tidher fuq l-att innifsu ppubblikat nhar il-15 ta` Gunju 2007, sabiex thallas direttament lill-Kurja s-somma hawn indikata, baqghet inadempjenti.

Illi, kif jirrizulta mill-premess, id-debitu dovut lill-esponenti huwa cert, likwidu u dovut u ghalhekk ghandu japplika l-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta.

Tghid ghalhekk is-socjeta` konvenuta, il-ghala din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:

(1) Tikkundannaha thallsu s-somma ta` sitta u ghoxrin elf liri Maltin (Lm26,000) rapprezentanti l-ammont mill-prezz li s-socjeta` konvenuta kienet obbligat ruhha li thallas max-xiri tad-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju aggravanti fuq l-appartament internement markat numru 11, fit-tmien sular, f`korp bini li jgib in-numri 70 u 71, The Strand Sliema, u dan skond kif indikat fl-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar datat 3 ta` Lulju 2003 li kien sar bejn l-esponenti u s-socjeta` konvenuta, u dan bid-dispensa tas-smigh tax-xhieda a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Bl-imghaxijiet legali u bl-ispejjez kollha, komprizi dawk ta` l-ittra ufficjali datata 12 ta` Gunju 2007, kontra s-socjeta` konvenuta ngunta minn issa in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attur u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors mahluf.

Rat ir-risposta guramentata tal-kumpannija konvenuta prezentata fl-14 ta` Settembru 2007 li taqra hekk –

1. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rikorrent ma ghandu jaghti xejn kif mitlub lill-attur ghax skond l-statuto kif mahrug mill-Congregatio Pro Clericis jirrizulta illi appartamenti 71, The Strand Sliema, simili u akbar minn dak tal-intimat inbieghu b`Lm7,000 mill-Kurja kif jirrizulta mill-istess dokument hawn anness Dokument CB1.

2. Illi l-attur kellu l-obbligu biex jiminimizza d-danni ossia l-ammont li jippretendi li ghandu jithallas mill-intimat stante illi ga la darba huwa kien l-utilista tad-dominju temporanju ta` mija u hamsin sena fil-31 ta` Dicembru 2016 tal-appartament numru 11, 70/71, The Strand, Sliema bhala soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` hames centezmi ghaz-zmien li fadal ta` cirka hdax-il sena dan seta` jinfeda a tenur tal-ligi ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XVIII tat-2007 oltre l-fatt li dan ma kellux jinfeda aktar mill-valur ta` Lm7,000.

3. Illi meta l-konvenut ftiehem b`dan il-mod huwa kien diga` jaf bil-prezzijiet li l-Kurja kienet qed tbigh dawn l-appartamenti ossia Lm4,000 jew Lm7,000 skond id-daqs biex jinfeda dan ic-cens annwu u temporanju u applika lill-Kurja biex ikun jista` jixtri l-imsemmi dirett dominju temporanju u sussegwenti proprjeta` kif kien diga` ghamel fuq diversi appartamenti u cioe` skond kuntratt tat-12 ta` Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Roberta Bisazza hawn anness u mmarkata Dok. CB2, kif ukoll kuntratt tal-21 ta` April 1999 fl-atti tan-Nutar Sandra Valentino.

4. Illi huwa applika ghax-xiri ta` dan l-appartament ukoll pero` l-Kurja ghal xi raguni jew ohra ma sabitx l-applikazzjoni tieghu u ma approvatx biex dan il-

biegh isehh ghax qed tghid illi ma rcevitx l-applikazzjoni appozita minghand l-implikat.

5. Illi ghalhekk l-intimat mhux preparat ihallas aktar minn Lm3,000 ohra oltre Lm4,000 li ghandu johrog l-imsemmi Donald Callus stante illi l-ammont mitlub huwa rrizorju u mhux patwit bejn il-partijiet ghax l-intimat kien jaf illi huwa ma kellux ihallas aktar gia la darba biegh simili sar bi prezzijiet fuq indikati u kien applika biex dan isehh.

6. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kumpannija konvenuta u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-risposta mahlufa.

Rat in-nota b`dokument prezentata mill-kumpannija konvenuta fis-26 ta` Ottubru 2007 (fol 21 sa fol 44).

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attur flimkien mad-dokumenti li kienu hemm annessi (fol 47 sa fol 67)

Rat id-digriet ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-5 ta` Dicembru 2007 fejn ordnat il-kjamata fil-kawza ta` l-Av. Dr. Michelle Tabone fil-kwalita` taghha ta` ekonomu ta` Monsinjur Arcisqof u amministratur tal-beni ekklesjastici kollha ta` Malta.

Rat ir-risposta guramentata tal-kjamata in kawza prezentata fis-7 ta` Jannar 2008 li taqra hekk –

1. Illi l-esponenti ma hijiex il-legittima kontradittrici f`din il-kawza stante li fil-kuntratti tat-3 ta`

Lulju 2003 hija ma obbligat ruhha bl-ebda mod, la vis-a-vis l-attur u lanqas vis-a-vis is-socjeta` konvenuta fir-rigward tad-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv, gravanti l-appartament markat bin-numru hdax (11) fit-tmien (8) sular, f`korp bini li jgib in-numri sebghin (70) u wiehed u sebghin (71) f`The Strand, Sliema u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju ;

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, kuntrarjament ghal dak dikjarat mis-socjeta` konvenuta, id-digriet mahrug mill-Congregatio Pro Clericis numru N. 97003017 tas-17 ta` Novembru 1997, ma jikkonferixxi l-ebda dritt favur l-attur u/jew is-socjeta` konvenuta u ma johloq ebda obbligu fuq il-kjamat in kawza vis-a-vis l-istess attur u s-socjeta` konvenuta ;

3. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, it-talba attrici kif formulata fil-konfront tas-socjeta` konvenuta hija naxxenti mill-kuntratti tat-3 ta` Lulju 2003 msemmija fir-Rikors Guramentat, f`liema kuntratti l-esponenti ma kinitx parti u ghalhekk l-esponenti kjamata in kawza ma hijiex vinkolata b`dak pattwit fl-imsemmija kuntratti ;

4. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, dan kollu gie formalment migjub a konjizzjoni tal-attur u tas-socjeta` konvenuta permezz ta` ittra ufficjali datata 9 ta` Novembru 2007, li kopja taghha qed tigi hawn esebita u markata Dok. "MT 01", u dan minbarra d-diversi twissijiet lill-istess socjeta` konvenuta li kienu saru antecedentement ;

5. Illi l-esponenti taf bil-fatti di scentia propria ;

6. Illi dwar dak dikjarat fil-premessi tar-Rikors Guramentat, l-esponenti jkollha taghmel riferenza ghar-

rizultanzi processwali stante illi kif gia` inghad, hija ma kinitx parti fl-imsemmija kuntratti.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-kjamata in kawza u l-elenku ta` dokumenti esebiti minnha.

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda tan-Nutar Dottor Pierre Cassar fl-udjenza tal-21 ta` April 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 77 sa fol 82).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Costantino Borg fl-udjenza tas-16 ta` Gunju 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta u d-dokumenti li kienu esebiti mix-xhud.(fol 84 sa fol 87).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda ta` Wallace Falzon fl-udjenza tal-1 ta` Dicembru 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 91A u 91B).

Semghet ix-xiehda ta` Raymond Bonnici fl-udjenza tas-17 ta` Frar 2009 (fol 96 sa fol 107).

Semghet ix-xiehda tal-Perit Joseph Delia fl-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2009 (fol 114 sa fol 117).

Kompliet tisma` x-xiehda tal-Perit Joseph Delia fl-udjenza tal-25 ta` Jannar 2010 u rat id-dokumenti li kienu esebiti mix-xhud (fol 123 sa fol 129).

Rat in-nota b`dokumenti prezentata mill-kjamata fil-kawza (fol 130 sa fol 134).

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tad-9 ta` Mejju 2011 fejn halliet il-kawza ghas-sentenza *in difett ta` ostakolu.*

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Sintesi tal-provi</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003 (fol 5 et seq) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, l-attur xtara u akkwista minghand Anthony Sammut l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal ta` mija u hamsin (150) sena li jiskadi fil-31 ta` Dicembru 2016 tal-appartament 11, fit-tmien sular, f`korp ta` bini bin-numri 70/71, The Strand, Sliema, soggett ghac-cens annwu u temporanju ta` hames centezmi (5c) ghaz-zmien li kien fadal ta` circa 16-il sena ohra.

Bis-sahha ta` kuntratt iehor tal-istess jum tat-3 ta` Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (fol 12 et seq), bejn l-attur u Costantino Borg bhala rappresentant tal-kumpannija konvenuta, saret riferenza ghall-akkwist li l-attur kien ghamel minghand il-kumpannija konvenuta tad-drittijiet fuq il-konvenju ghat-trasferiment tal-appartament fuq riferit u ghall-akkwist mill-attur tal-istess appartament. U kien hekk dikjarat, accettat u miftiehem –

Illi din ic-cessjoni tad-drittijiet saret bil-patt u kondizzjoni li Donald Callus johrog sa massimu ta` erbat elef lira (Lm4,000) sabiex jixtri d-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv li jaggrava l-imsemmi appartament minghand id-direttarji tac-cens.

Peress li l-prezz tal-fidi ghadu ma jigx stabbilit mill-Kurja.

Peress li Donald Callus lest li johrog sa massimu ta` erbat elef lira (Lm4,000) ghax-xiri ta` dan ic-cens temporanju.

Peress li l-kumpannija Highway Auto Company Limited lesta li taghmel tajjeb u tohrog id-differenza f`kaz li l-Kurja titlob aktar minn erbat elef lira (Lm4,000).

Ghaldaqstant il-partijiet jiftehmu illi meta Donald Callus jixtri d-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju relattiv li jaggrava l-imsemmi appartament hu jhallas sa massimu ta` erbat elef lira (Lm4,000) filwaqt li l-kumpannija Highway Auto Company Limited qieghda titlob il-Kurja li ikun ta` aktar minn erbat elef lira (Lm4,000).

L-isfond ghal dan il-kuntratt (li kien precedut minn konvenju tal-11 ta` Dicembru 2002 – ara fol 54) ifissru **l-attur** fl-affidavit tieghu meta xehed hekk (ara fol 48 et seq) –

Kif Costantino Borg ra li jiena kont qed nitlef l-interess fl-appartament qalli li ma jiswiex hafna flus biex jinfeda c-cens u qalli li fil-fatt hu kellu appartamenti ohra li fdihom. Jiena kont ghidtlu li jekk l-ammont ma jkunx hafna kont lest li nhallsu. Hemmhekk Wallace (b`riferenza ghal Wallace Falzon) *staqsa lil Borg kemm jista` jkun l-ammont. Borg spjegalna illi appartament iehor tieghu li kien akbar mill-appartament in kwistjoni kien fdih b`sebat elef Liri Maltin (Lm7,000) allura qalli li peress li dan l-appartament huwa izghar m`ghandux ikun hemm talba ta` iktar minn erbat elef Liri Maltin (Lm4,000) fil-kaz ta` dan l-appartament.*

Jien ghalija Lm4,000 kienu accettabbli pero dan l-ammont smajtu biss minghand Costantino Borg li wara kollox ma kienx hu dak li kellu jiddeciedi l-prezz ! Jiena ghamiltha cara lil Costantino Borg li ma kontx lest li nixtri

xi haga bi prezz incert. Meta Borg rani determinat li ma nixtrix, hareg bil-proposta li l-ewwel erbat elef Lira (Lm4,000) inhallashom jiena u kwalunkwe ammont li jeccedi l-Lm4,000 ikun responsabbli ghalih hu.

Jiena meta smajt din il-proposta dehrli li kienet proposta dicenti u kienet toffrili sigurta`. Ghalhekk jien accettajt din il-proposta li ghamilli Borg. Wallace dar fuq Borg u qallu "Mela jekk Donald jaqbel li sa Lm4,000 ihallashom hu, il-kumplament responsabilita` tieghek". Wallace imbaghad dar fuqi u qalli li kelli ninsisti li din il-proposta titnizzel fil-kuntratt.

Wara li sar il-kuntratt mal-kumpannija konvenuta, in-Nutar Cassar kiteb lill-Kurja sabiex jinfeda c-cens (Dok DC11). Minn ittra tal-Kurja tat-12 ta` April 2005, sar jaf illi l-prezz tal-fidi kien stabbilit mill-Kurja fl-ammont ta` Lm 40,000 (Dok DC12) soggett ghall-approvazzjoni tas-Santa Sede bl-offerta tibqa` valida ghal sitt xhur. Ghamel kuntatt ma` Costantino Borg li qal lill-attur li ma kienx lest ihallas aktar minn Lm3,000 ghall-fidi tac-cens tal-appartament in kwistjoni. Fis-26 ta` April 2005, l-avukat tal-attur kiteb lill-kumpannija konvenuta sabiex jiddiskutu kif se jipprocedu fin-negozjati mal-Kurja dwar il-prezz tal-fidi – dan wara li l-attur kien qal lil Costantino Borg li kien se jaghmel l-almu tieghu biex ibaxxi l-prezz tal-fidi kemm jista` jkun. Il-kumpannija konvenuta ma tatx twegiba.

Fl-14 ta` Mejju 2005, l-avukat tal-attur kitbet lill-Kurja fejn talbithom jirrevedu l-prezz in vista tal-fatt li appartament iehor fl-istess blokk kien infeda ftit xhur qabel ghall-prezz ta` Lm7,000, kif ukoll illi appartament iehor fl-istess blokk, akbar fid-daqs minn tal-attur kien infeda ghal Lm36,000 (ara Dok C14). Fis-17 ta` Mejju 2005, l-attur baghat ittra ufficjali lill-kumpannija konvenuta (fol 15) fejn, waqt li rreferieha ghall-kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003 fuq riferit, gharrafha li kien f`negozjati mal-Kurja biex jikseb id-dirett dominju tal-appartament de quo u li l-prezz pretiz minnu mill-Kurja kien ta` Lm40,000. Ghalhekk l-attur iddikjara li kien qieghed izomm lill-kumpannija

konvenuta responsabbli ghall-hlas ta` kull ammont in eccess ta` Lm4,000 skond kif patwit fil-kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003.

Fl-1 ta` Novembru 2005, il-Kurja avzat lill-attur li l-prezz tal-fidi nizel ghal Lm36,500. L-attur kompla jittratta mal-Kurja. Raymond Bonnici mill-Kurja sahansitra mar il-flat tal-attur di persona mal-perit tel-Kurja biex jaccertaw il-qisien tal-flat. Fl-14 ta` Frar 2006, Raymond Bonnici kiteb lill-avukat tal-attur fejn avzaha illi l-prezz tal-fidi kien ridott ghal Lm30,000. L-offerta kienet soggetta ghall-approvazzjoni tas-Santa Sede u kienet sejra tibqa` miftuha ghal tliet xhur (ara Dok DC16). Il-prezz ta` Lm30,000 kien definittiv u mhux aktar negozjabbli ta` Lm30,000. L-attur avza b`dan lill-kumpannija konvenuta b`ittra tal-avukat tieghu tal-15 ta` Frar 2006 (fol 27). Costantino Borg kien prezenti ghal laqgha li saret il-Kurja mal-attur fejn issemma ghall-ewwel darba l-prezz ta` Lm30,000. Fis-7 ta` Marzu 2006 l-avukat tal-attur kitbet lill-Kurja biex tavzaha li l-attur kien accetta li jhallas Lm30,000 biex jakkwista d-dirett dominju (Dok DC17). B`ittra ufficjali tal-14 ta` Marzu 2006 (fol 19) l-attur avza lill-kumpannija konvenuta bil-prezz tat-trasferiment tad-dirett dominju tal-appartament de quo u nterpellaha sabiex thallsu Lm26,000 skond l-obbligi taghha fil-kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003.

Fil-15 ta` Gunju 2006 sar konvenju bejn l-attur u l-Kurja ghall-akkwist tad-dirett dominju tal-appartament de quo ghall-prezz ta` Lm30,000. Il-kumpannija konvenuta kienet avzata li kien se jsir hekk b`ittra tal-avukat tal-attur tal-5 ta` Gunju 2006 (fol 28). Fit-3 ta` Ottubru 2006, l-attur baghat ittra ufficjali (fol 22) lill-kumpannija konvenuta fejn avzaha b`dan u fejn rega` fakkarha fl-obbligu taghha li thallas Lm26,000 versu l-prezz tal-akkwist. Fl-14 ta` Gunju 2007, l-attur baghat ittra ufficjali (fol 25) lill-kumpannija konvenuta fejn interpellaha biex tidher fuq l-att li kien se jsir l-ghada mal-Kurja ghall-akkwist tad-dirett dominju fuq riferit u sabiex thallas il-bilanc tal-prezz ta` Lm26,000. Fil-fatt l-attur akkwista d-dirett dominju ghall-

prezz ta` Lm30,000 permezz ta` kuntratt tal-15 ta` Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar.

Il-kumpannija konvenuta baghtet ittra ufficjali lill-Kurja fil-25 ta` Ottubru 2007 (Dok DC19) li ghaliha l-Kurja wiegbet fid-9 ta` Novembru 2007. Il-posizzjoni tal-kumpannija konvenuta fil-kawza tal-lum hija li l-prezz ta` Lm30,000 kien eccessiv. L-attur ma ghamilx l-almu tieghu biex jimminimizza l-prezz tal-fidi. Il-konvenuta kienet taf il-prezz korrenti tal-fidi li skond il-konvenuta kien ferm anqas minn dak li accetta l-attur li jhallas. In sostenn, kien esebit mill-kumpannija konvenuta dokument bid-data tas-17 ta` Novembru 1997 tal-Congregatio Pro Clericis fejn *la redenzione dell`enfiteusi temporanea e alla alienazione del dominio diretto* ta` kull wiehed mit-tmien appartamenti ta` 71, The Strand, Sliema, kienet stmata fl-ammont ta` Lm7,000 (fol 35). Kien ukoll esebit mill-istess konvenuta kuntratt tat-12 ta` Novembru 2004 (fol 36 et seq) fl-atti tan-Nutar Dottor Roberta Bisazza fejn ghar-rigward tal-appartament 71/16, The Strand, Sliema, sar il-fidi tac-cens mal-Kurja ghall-prezz ta` Lm7,000. Kien ukoll esebit mill-konvenuta kuntratt tal-21 ta` April 1999 (fol 43 et seq) fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Valentino fejn sar il-fidi tal-appartament 71/3, The Strand, Sliema, ghall-prezz ta` Lm7,000.

Hija kontestata l-pretensjoni tal-konvenuta (li saret fl-ittra ufficjali taghha tal-25 ta` Ottubru 2007 mhux fil-kawza tal-lum) illi l-obbligu tal-hlas taghha in eccess tal-Lm4,000 kien jasal sal-limitu ta` Lm3,000.

Fid-deposizzjoni tieghu, in-**Nutar Pierre Cassar** xehed hekk –

Dr Cassar :

Tiftakar jekk ghal li jista` jkun kontx staqsejt lil Constantino Borg illi hu kien ser jerfa` il-piz kollu tac-cens?

Xhud :

Assolutament iva u niftakar nghidlu illi ghalija insibha difficli li l-Kurja tbiegh b`erbat elef lira hemmhekk, insistejt ghaliha ghax naf li hemmhekk il-Kurja titlob iktar minn erbat elef lira.

Dr Cassar :

Sewwa, u x`kien qallek meta inti ghidtlu li ha jerfa` il-piz kollu hu ?

Xhud :

Kien cert assolutament mija fil-mija...

Dr Cassar :

Accetta l-piz

Xhud :

Yes yes, repetuta din, fl-att tal-konvenju tidher, fuq il-kuntratt tidher, din kienet xi haga li l-partijiet kienu jafu biha.

...

Xhud :

Ma kien ghamel referenza ghal ebda dokument, jien qed nghidlek anzi waqt in-negozju tal-konvenju kont gbidtlu l-attenzjoni lis-Sur Borg illi jien ghalija kien difficli li nemmen illi l-Kurja setghet tifdi bil-prezz ta` erbat elef lira hemmhekk u kont ghidtlu, hemmhekk diga` ghamilt fidi ta` cens u kien iktar minn dak l-ammont, jien ma` haddiehor u nsibha difficli li bhala ipotesi blokok li forsi qeghdin tlett blokok `il-boghod jifdu bi prezz ghola u lilek bi prezz irhas jigifieri kont gbidltu l-attenzjoni ghal dan il-pass jien, mill-esperjenza li kelli u mill-fidi li ghamilt hemm.

Fid-deposizzjoni tieghu, **Wallace Falzon** jikkorrabora dak li xehed l-attur dwar ic-cirkostanzi rilevanti ghall-kwistjoni bejn il-partijiet dwar x`kien miftiehem bejniethom dwar il-fidi tac-cens.

<u>Raymond Bonnici</u> xehed hekk *inter alia* –

... Fin-1997 is-Santa Sede awtorizzat lil knisja f`Malta li tbiegh tmien appartamenti m`humiex identifikati hemmhekk bil-prezz ta` seba` t`elef lira, fin-1997. Dik hija vis a vis is-Santa Sede u d-Djocesi ta` Malta. ...

U aktar –

... *Illi waqt ix-xhieda tieghi ... gejt mistoqsi jekk il-flat numru 11 hux tal-istess daqs tal-flat numru 16, u wara li rajt il-files tal-Kurja nista` nikkonferma li huma indaqs.*

Illi d-dokument li gejt muri waqt ix-xhieda tieghi u li jinsab a fol. 35 tal-process jirraprezenta l-approvazzjoni tas-Santa Sede lill-Arcidjocesi ta` Malta ghall-bejgh ta` 8 appartamenti mibnija fuq is-sit numru 71 biss u li llum huma numerati 1 sa 8 u dan ghaliex meta saret l-applikazzjoni biex hareg dan id-dokument kienet saret biss fuq l-appartamenti mibnija fuq is-sit numru 71 u li llum huma numerati 1 sa 8. Ghaldaqstant, id-dokument a fol. 35 tal-process ma jistax ikopri l-flat numru 11 peress li dan jinsab mibni fuq is-sit numru 70/70a.

Illi fil-fatt ghall-bejgh tal-flat numru 16, li wkoll huwa mibni fuq is-sit numru 70/70a, inkisbet approvazzjoni separata skond ma jidher mid-dokument "A" hawn anness.

Ghaldaqstant nista` nikkonferma illi sa ma saret it-talba tal-fidi tac-cens tal-flat numru 11 mis-Sur Donald Callus fis-sena 2003, fuq l-istess Flat ma jidher li kien hemm :

1. L-ebda talba formali ghall-fidi tac-cens ;
2. L-ebda rabta jew konvenju ghall-fidi tac-cens ;
3. L-ebda approvazzjoni tas-Santa Sede ghall-fidi tac-cens ta` dan l-appartament.

Ix-xhud ikkonferma li l-Kurja ma kellha l-ebda rabta mal-kumpannija konvenuta dwar il-fidi tac-cens tal-flat 11.

Fix-xiehda tieghu, il-**Perit Joseph Delia** jghid illi l-prezz tal-fidi jvarja skond kemm ic-cens li dwaru ssir talba ghall-fidi jkun fadallu biex jaghlaq.

Dwar il-fidi tac-cens tal-appartament 11, **Costantino Borg** xehed hekk –

... In-numru 11 il-flat jien kont ha nifdieh b`sebat elef lira imbaghad l-attur jien kont ghidtlu li l-appartamenti kienu infdew b`sebat elef lira. Dawk li kien fihom mija u erbghin pied tul. L-appartament ta` l-attur pero` kien fih sebghin, hamsa u sebghin pied tul, sar il-kuntratt mal-attur u dan imbaghad mar minn jeddu biex jifdi c-cens. Hu mbaghad kien cempilli u kien qalli illi l-Kurja kienu qeghdin jitolbuh tletin elf biex jifdi c-cens. Jiena ghidtlu li ma kont ser inhallas dawk l-ammonti, imbaghad billi jien ma ma kontx lest inhallashom qabad u hallashom.

Fil-kontroezami, ix-xhud ikkonferma illi mal-Kurja ma ghamel l-ebda ftehim dwar il-fidi tac-cens tal-appartament 11.

Ikkunsidrat :

III. Legittima kontradittrici

L-ewwel eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza tolqot l-essenza tar-relazzjoni bejn il-partijiet fil-kawza tal-lum. Jekk it-talba tal-attur ma tistax tkun dedotta kontra l-kjamata fil-kawza ghar-ragunijiet indikati fl-ewwel eccezzjoni, allura la jkun hemm aktar lok li l-kjamata fil-kawza tibqa` taghmel parti minn dan il-procediment u lanqas li jkun hemm htiega li din il-Qorti tqis l-eccezzjonijiet l-ohra tal-kjamata fil-kawza. Fuq l-iskorta tal-assjem tal-provi, din il-Qorti tghid illi rrizulta l-kjamata

fil-kawza ma kenitx parti fiz-zewg kuntratti li saru mill-attur fit-3 ta` Lulju 2003. Fil-kuntratt li kien jirrigwarda l-fidi tac-cens, u li huwa l-mertu tal-kawza tal-lum, ma kien hemm l-ebda insistenza da parti tal-attur jew tal-konvenuta li l-kjamata fil-kawza tkun parti fil-kuntratt. Ghalhekk bir-ragun tghid il-kjamata fil-kawza illi l-obbligi naxxenti minn dak il-ftehim ma jikkostitwixxu l-ebda ghajn ta` obbligazzjonijiet fil-konfront taghha. U jrid jinghad illi l-kjamata fil-kawza lanqas ma kienet involuta fil-konvenju li ppreceda l-kuntratt bejn l-attur u l-konvenuta. Fl-istess waqt din il-Qorti tghid illi l-pretensjoni tal-attur fl-istanza tal-lum tista` tigi diretta biss fil-konfront tal-konvenuta mhux tal-kjamata fil-kawza ghaliex kien bid-drittijiet u l-obbligi li twieldu mill-kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003 (li fih il-Kurja ma kenitx parti) li seta` l-attur jipprocedi biex jikkonkludi mal-Kurja dwar il-fidi tac-cens (li fih il-konvenuta ghazlet illi ma tkunx parti interessata ghad illi kienet debitament sollecitata mill-attur). **Din il-Qorti qeghda ghalhekk tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju**.

Ikkunsidrat :

IV. Risultanzi

Taghmel din il-Qorti riferenza ghall-**Art.992 tal-Kap.16** li jafferma l-principju tad-dritt illi *pacta sunt servanda* –

(1) Il-kuntratti maghmula skont il-ligi ghandhom sahha ta` ligi ghal dawk li jkunu ghamluhom.

(2) Dawn il-kuntratti ma jistghux jigu mhassra hlief bil-kunsens ta` xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mill-ligi.

Ikompli jsostni l-essenza tal-principju l-**Art.993 tal-Kap.16** –

Il-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-bona fidi, u jobbligaw mhux biss ghal dak li jinghad fihom, izda wkoll ghall-konsegwenzi kollha li ggib maghha l-obbligazzjoni skond ix-xorta taghha, bl-ekwità, bl-uzu jew bil-ligi.

Il-principju *pacta sunt servanda* jghodd ghal kull ma jirrizulta mill-kuntratt bejn il-partijiet dment illi kollox ikun skond il-ligi (Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 1998 – "**Beacom vs Spiteri Staines**").

Fis-sentenza taghha tat-8 ta` Jannar 2010 fil-kawza "**Frank Salt Real Estate Limited vs Ellul Sullivan pro et noe"** il-Qorti tal-Appell b`riferenza ghall-Art.992 tal-Kap.12 illi *strettament u korrettement interpretat, b`dan il-provvediment il-ligi tenfasizza l-kuncett illi dak il-kuntratt ma jistax jigi rizolut, in linea ta` principju, bis-semplici volonta` unilaterali u ta` xi parti kontraenti, u in effetti, l-istess provvediment jissokta jipprovdi illi l-kuntratt ma jistax jigi mhassar hlief bil-kunsens ta`xulxin tal-partijiet jew ghal ragunijiet maghrufin fil-ligi*.

Riferibbilment ghall-kaz tal-lum, din il-Qorti tghid illi fil-kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003, kien dikjarat bejn l-attur u l-konvenuta li l-prezz tal-fidi tac-cens tal-flat 11 ma kienx ghadu stabbilit mal-Kurja. Kienet il-konvenuta li, permezz ta` r-rapprezentant taghha Costantino Borg, haditha bhallikieku *for granted* illi l-prezz tal-fidi kien se jkun ta` Lm7,000. Din il-Qorti tqis bhala **plawsibbli, affidabbli u mhux kontradetta** x-xiehda ta` Raymond Bonnici dwar id-dokument a fol 35, senjatament il-fatt illi ghar-ragunijiet li huwa ndika fid-dettall fid-deposizzjoni tieghu, il-flat 11 (li akkwista l-attur) ma kienx wiehed mit-tmien appartamenti li l-prezz tal-fidi taghhom kien determinat fl-ammont ta` Lm7,000.

Fil-verita` huwa ben manifest illi Costantino Borg ha riskju bil-prezz tal-fidi meta kkontratta mal-attur.

B`kuntrast mar-riskju li Borg kien lest jiehu, hemm il-hsieb car tal-attur. Huwa ben evidenti safejn l-attur kien lest jasal mal-konvenuta u cioe` illi ghal fini ta` fidi tac-cens ihallas mhux aktar minn Lm4,000. Min-naha tieghu, Costantino Borg strah ghal kollox fuq fidi iehor li kien ghamel mal-Kurja u ppretenda li seta` jserrah rasu illi l-prezz tal-fidi fil-kaz tal-attur kien se jkun ta` Lm7,000 ukoll. <u>U kien zbaljat ghalkemm kien imwissi min-Nutar Pierre Cassar</u>. Tant Costantino Borg kellu *a false sense of security* li lanqas talab zmien biex jahseb jew biex jivverifika dak illi kien qallu n-Nutar Cassar. Lanqas insista fuq limitu ghall-esposizzjoni tal-konvenuta oltre l-Lm4,000. Lanqas dahhal kundizzjoni li jkun partecipi fin-negozjati mal-Kurja dwar il-prezz ladarba dan ma kienx ghadu stabbilit. Lanqas ma ttenta jakkwista konferma jew garanzija mill-Kurja dwar il-prezz tal-fidi tac-cens tal-flat 11. Jirrizulta ppruvat illi qabel l-istima li saret mill-Perit Joseph Delia ma kienet saret l-ebda stima ohra tal-prezz tal-fidi tac-cens tal-flat 11. Costantino Borg ippresuma, assuma u zbalja. Ghal dawn in-nuqqasijiet tal-konvenuta, tramite r-rapprezentant taghha, certament m`ghandux ibati l-attur meta l-kuntratt kien car u univoku.

Issa anke fil-kuntest ta` dak illi kien eccepit mill-konvenuta, ma jirrizultax bhala prova li l-attur ittratta mal-Kurja b`mod spregudikat jew nonkuranti tal-konsegwenzi li l-ftehim mal-Kurja kien se jkollu fuq il-konvenuta. L-ittri inkluzi dawk ufficjali li l-attur baghat lill-konvenuta huma prova tal-galbu li mexa bih l-attur. Konferma ta` dan huwa l-fatt illi l-attur baqa` jinsisti fuq riduzzjoni fil-prezz tal-fidi mill-ammont ta` Lm40,000 kif kien pretiz fil-bidu mill-Kurja ghall-ammont ta` Lm30,000 li huwa accertat illi kien il-limitu li oltre l-Kurja ma kenitx lesta tmur. Fl-ambitu ta` dan kollu, il-konvenuta baqghet *laid back* minkejja l-pattijiet li kellha mal-attur u baqghet tinsisti fuq posizzjoni insostenibbli li oltre s-Lm7,000 bhala prezz tal-fidi ma kenitx lesta tmur, u dan meta l-kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003 kien ighid xort`ohra.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi –

Tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-kjamata fil-kawza u tilliberaha mill-osservanza tal-gudizzju.

Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-kumpannija konvenuta.

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabiex thallas lill-attur is-somma ta` sittin elf hames mija tlieta u sittin Ewro wiehed u sebghin centezmu (€ 60,563.71), ekwivalenti ghal sitta u ghoxrin elf liri Maltin (Lm26,000), bhala l-ammont mill-prezz li l-kumpannija konvenuta kienet obbligat ruhha li thallas lill-attur ghax-xiri tad-dirett dominju temporanju u c-cens annwu u temporanju gravanti fuq l-appartament internement markat numru 11, fit-tmien sular, f`korp bini li jgib in-numri 70 u 71, The Strand Sliema, u dan skond il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kuntratt tat-3 ta` Lulju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar li sar bejn l-attur u l-kumpannija konvenuta, u dan bl-imghax legali b`effett mis-6 ta` Lulju 2007 – data tal-prezentata tar-rikors guramentat.

Tikkundanna lill-kumpannija konvenuta sabex thallas l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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