MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 502/2008

Mary Zammit, Charles Said, Gemma Vassallo, Doris mart Benny Vella, Francis Galea, Charles Galea, Nazzareno Galea, Joseph Galea f'ismu proprju u li qed jidher ghan-nom ta' Paul Galea u Orazio sive Gary Galea kif debitament awtorizzat peress li huma msefrin, Carmena Micallef, Helen Muscat, Vincenza Micallef, Paul Cutajar, Horace Cutajar, George Tonna, Thomas Tonna, Joseph Tonna, Doris Tonna, Alfred Tonna, Neville Tonna, Claire Zammit, Rita d'Anastasi, Stephanie Vassallo, Carmel sive Charles Mifsud, Peter Mifsud, Mary Galea, Anna Mifsud, Mary Scicluna, Pauline Inguanez, Maria Tereza Inguanez, Carmel Vassallo u b'digriet tat-3 ta' Frar 2011 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Christopher Galea, Charles Galea u Joanne xebba Galea sabiex ikomplu l-kawza minflok Joseph Galea li miet fil-mori tal-kawza u b'digriet tal-10 ta' Novembru 2011 il-qorti ordnat it-trasfuzjoni tal-atti f'isem Elena sive Lieni Muscat, Vincenza sive Censa Micallef, Pawlu Galea, Grezzju Galea, Pawlu Cutajar, Horace Cutajar, Christopher Galea, Charles

Galea u Joanne Galea wara l-mewt ta' Maria Carmela sive Carmela Micallef

Vs

Charles Vella ghan-nom tas-socjeta Choppers & Sons Company Limited

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fil-15 ta' Mejju 2008 l-atturi filwaqt li ghamlu riferenza ghall-konvenju li ffirmaw fil-15 ta' Settembru 2005 mal-kumpannija konvenuta, talbu lill-qorti sabiex:-

1. Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-qorti tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh oggett tal-konvenju skond il-pattijiet u kondizzjonijiet li jissemmew kif modifikati u mfissra fl-ittra ufficjali ta' April 2008.
2. Tinnomina nutar pubbliku sabiex jippubblika l-att f'data, hin u lok li tordna l-qorti u sabiex tinnomina kuraturi biex jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci.

Il-konvenuta wiegbet (fol. 19) li:-

1. Il-kawza hi dezerta skond l-Artikolu 963 tal-Kap. 12.
2. Fil-meritu t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghaliex mir-ricerki rrizulta li t-titolu tal-proprjeta in vendita hu difettuz ghaliex l-atturi m'ghandhomx is-sehem shih tal-proprjeta'. Ghalhekk il-konvenuta ghandha dritt li ma tixtrix.

Il-konvenuta ressqet ukoll talba rikonvenzjonali fejn issostni li l-bejgh ma jistax isir minhabba tortijiet li huma mputabbli lill-atturi ghaliex irrizulta li ghandhom titolu

difettuz peress li m'humiex proprjetarji assoluti. Issostni wkoll li fil-fond ghamlet miljoramenti f'ammont ta' €34,940.60 li jikkostitwixxi arrikkiment indebitu ghad-dannu taghha. Ghalhekk talbet lill-qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-atturi huma debituri taghha fl-ammont li ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
2. Tiddikjara li sehh arrikkiment indebitu mill-atturi a skapitu tal-konvenuta, u jridu jhallsuha s-somom li hi harget u jikkumpensawha ghal kull tnaqqis patrimonjali li sofriet.
3. Tiddikjara li l-atturi huma responsabbli ghad-danni li sofriet minhabba li l-kuntratt finali ma jistax isir.
4. Tillikwida l-ammont li hu dovut mill-atturi lill-konvenuta f'dawk is-somom li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawza rapprezentanti:-

i. Depozitu akkont tal-prezz.
ii. Miljoramenti maghmula mill-konvenuta fl-art in kwistjoni.
iii. Arrikkiment ingust maghmul mill-atturi.
iv. Danni li sofriet il-konvenuta rizultat li l-kuntratt ma giex pubblikat tort tal-atturi.

5. Tikkundanna lill-atturi sabiex ihallsu lill-konvenuta dik is-somma li tigi likwidata.

L-atturi pprezentaw twegiba ghar-rikovenzjoni fejn iddikjaraw:-

1. Ma sehh l-ebda arrikkiment ingust.
2. Lanqas mhu minnu li l-konvenuta sofriet xi danni.
3. B'riferenza ghat-talba ghal-likwidazzjoni tal-miljoramenti li saru fl-art, it-talba ghandha tigi michuda in vista ta' dak li jinghad fi klawzola 12 tal-konvenju.
4. L-atturi sofrew danni u mhux arrikkiment ingust, u dan b'rizultat tad-dewmien sabiex jigi pubblikat l-att relattiv.

Permezz ta' sentenza preliminari tat-30 ta' Gunju 2010 il-qorti cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-kumpannija konvenuta (fol. 45-55).

Il-qorti rat in-noti ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-partijiet[1].

Il-kawza titratta dwar konvenju ffirmat fil-15 ta' Settembru 2005 sabiex Choppers & Sons Company Limited tixtri:

"….l-porzjon art biz-zewg (2) irziezet mibnija fuqha fil-kontrada maghrufha 'Ta' Wied Rini' fil-limiti tar-Rabat, Malta. Liema art u rziezet jinsabu immarkati bil-kulur blu u bl-ahmar fuq iz-zewg (2) pjanti hawn annessi u mmarkati bl-ittri A u B……… Liema proprjeta ghandha kejl superficjali totali ta' cirka hamsa u hamsin tomna (55T)……".

Konvenju validu sal-15 ta' Marzu 2007. Mill-atti jirrizulta wkoll li sar tigdid tal-konvenju:-

- Fit-12 ta' Marzu 2007 validu sal-15 ta' Gunju 2007;
- Fis-27 ta' Awissu 2007 validu sal-15 ta' Ottubru 2007;
- Fil-15 ta' Ottubru 2007 validu sal-15 ta' April 2008 jew *"sa zmien xahar minn meta johrog id-digriet tal-bejgh."* (fol. 151)[2].

Mid-deposizzjoni tan-nutar Andre' Farrugia rrizulta li waqt il-perjodu originali tal-konvenju skopra li kien hemm

[1] Dik tal-atturi prezentata fit-30 ta' Novembru 2012 filwaqt tal-konvenuti giet prezentata fil-5 ta' Frar 2013.

[2] Fil-fehma tal-qorti l-mod kif inkitbet din il-klawzola taf taghti lok ghall-incertezza bla bzonn. Madankollu l-kontendenti jaqblu li l-konvenju kien validu sal-15 ta' April 2008 (ara affidavits tal-atturi fejn jikkonfermaw li l-konvenju *"gie mgedded darba ohra sal-15 t'April 2008".* Ara wkoll rikors guramentat tal-attrici fejn iddikjarat li l-konvenut kien gie mgedded sal-15 ta' April 2008 (fol. 2) u ara wkoll paragrafu 18 tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuta.). F'kull kaz minn qari tal-klawzola l-qorti tifhem li l-att kellu jsir skond liema grajja ssehh l-ewwel, ghaliex altrimenti ma tarax li kien hemm skop li l-partijiet jsemmu zewg dati alternattivi ghall-pubblikazzjoni tal-att finali.

sehem fl-immobbli li ma kienx tal-vendituri li ffirmaw il-konvenju[3]. Qal ukoll li sar qbil li ssir il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili, u l-avukat li kien qieghed jassisti lix-xerrej kien hejja r-rikors li kellu jigi pprezentat il-qorti (fol. 130). Fl-abbozz tar-rikors jinghad:-

"Illi ir-rimanenti porzjon ta' wiehed minn disgha (1/9) sehem indiviz jew sehem verjuri huwa ta' sidien mhux maghrufa.".

Fl-iskrittura ffirmata fil-15 ta' Ottubru 2007 jinghad ukoll:-

"Il-kompratur jobbliga ruhu li japplika ghall-imsemmi digriet fi zmien gimghatejn minn meta jigi awtorizzat jaghmel dan mill-vendituri kollha.".

M'hemmx kontestazzjoni li l-ahhar skrittura giet iffirmata mill-vendituri maghrufa kollha. Ghalhekk irrispettivament ta' x'jinghad fl-Artikolu 495A(2) tal-Kodici Civili, il-qorti ma tifhimx x'kienet il-htiega li jinghad li s-sidien kellhom jaghtu l-kunsens taghhom sabiex jigi pprezentat ir-rikors, gialadarba fl-iskrittura tal-15 ta' Ottubru 2007 hemm qbil li jsiru l-proceduri sabiex il-qorti tawtorizza l-bejgh. Madankollu bhala fatt in-nutar Farrugia kkonferma li l-ahhar erbgha vendituri iffirmaw fil-15 ta' April 2008, bl-ahhar firma ssir fis-sitta ta' filghaxija.

L-atturi qeghdin jitolbu lill-qorti sabiex tikkundanna lill-kumpannija konvenuta biex tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u xiri. L-eccezzjoni tal-konvenuta hi li l-atturi m'humiex sidien assoluti tal-immobbli oggett tal-konvenju, u ghalhekk issostni li hi ntitolata li ma tkomplix bil-bejgh. L-atturi qeghdin ifittxu lill-konvenuta sabiex tigi mgieghla tixtri l-immobbli.

Wara li l-qorti semghet ix-xhieda u rat l-atti, hi tal-fehma li:-

[3] Seduta tat-3 ta' Mejju 2012.

i. It-talbiet attrici kif proposti ma jistghux jigu milqugha in kwantu rrizulta li l-atturi m'humiex is-sidien assoluti tal-immobbli. Tant hu hekk li l-ftehim kien jikkontempla li ssir procedura ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili peress li hemm sehem ta' 1/9 indiviz li m'huwiex tal-atturi. Procedura li baqghet ma saritx. F'dan ix-xenarju l-vendituri li ffirmaw il-konvenju m'humiex f'posizzjoni jigarantixxu l-pacifiku pussess (klawzola 8 tal-konvenju)[4], u ghalhekk ix-xerrej ghandu kull dritt li jirrifjuta li jixtri[5]. Ghalhekk ghandha wkoll dritt li tiehu lura dik il-parti tal-prezz li thalliet f'idejn in-nutar Farrugia meta l-kontendenti ffirmaw il-konvenju fil-15 ta' Settembru 2005.

Ghalkemm waqt il-gbir tal-provi l-atturi ghamlu riferenza ghat-tielet klawzola tal-konvenju[6], din m'hijiex rilevanti[7]. Minn qari ta' dan il-paragrafu hu evidenti li l-partijiet ftehemu x'kellu jigri f'kaz li xi porzjon mill-art in vendita ma kenitx proprjeta tal-atturi. Il-qorti ma taqbilx li dik il-klawzola kienet qeghda tipprovdi ghas-sitwazzjoni jekk mir-ricerki jirrizulta li hemm iktar sidien.

Hu minnu wkoll li fil-klawzola numru 2 jinghad li l-vendituri *"….ma jafux l-ishma li ghandhom fil-proprjeta hawn fuq deskritta bl-ezatt…."*, pero' dan ma jfissirx li b'xi mod kien qieghed jinghad li hemm xi sehem indiviz li hu proprjeta ta' terzi u li l-akkwirenti kienet qeghda taccetta dan il-fatt. Mid-deposizzjoni tan-nutar irrizulta kif kien biss wara li

---

[4] Inoltre skond klawzola 5, *"Dan il-konvenju huwa suggett a favur il-kompratur biss li r-ricerki dwar it-titolu u dwar il-passivita' fir-Registru Pubbliku u fir-Registru ta' l-Artijiet tal-vendituri jinsabu sodisfacenti min-Nutar appuntat mill-kompratur."* (fol. 6).

[5] *"Huwa konkordi fil-gurisprudenza illi meta fond li wahda mill-partijiet tkun weghdet li titrasferixxi jkun soggett ghall-perikolu, anke in parte, ta' molestja, ix-xerrej ghandu motiv gust biex jirtira mill- impenn tieghu jekk jipprova "di avere un giusto motivo di temere di poter essere attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa" ("**Kollez. Vol. XXV P I p 435**)."* (**Brinx Limited vs Francis Said et** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) Imhallef P. Sciberras fit-23 ta' Novembru 2005).

[6] Ara per ezempju affidavit tal-attrici Pauline Inguanez (fol. 118) u ohrajn.

[7] *"3. Liema proprjeta ghandha tinbiegh bhala entita' hekk kif indikata fil-fuq imsemmija pjanta u mhux ad misuram, pero' f'kaz illi jirrizulta li l-art fuq imsemmija ma tappartjenix fl-intier taghha lill-vendituri 'l fuq imsemmi prezz ghandu jonqos pro rata cioe' skond ir-rata ta' hamest elef lira Maltin (Lm5,000) ghal kull tomna mill-art li ma tkunx proprjeta' tal-vendituri."*.

saru r-ricerki li rrizulta li hemm sehem indiviz li kien ta' terzi, u fil-fatt intlehaq qbil li ssir il-procedura kontemplata fl-Artikolu 495A tal-Kodici Civili sabiex ikun jista' jsir il-bejgh.

Fl-ahharnett il-qorti ma tistax tonqos milli tosserva li xi whud mis-sidien kaxkru saqajhom sabiex jiffirmaw id-dikjarazzjoni relatata mal-proceduri li kellhom isiru, u ma teskludix li dan ikkontribwixxa sabiex inaffar lix-xerrej.

ii. Il-konvenuta m'ghandix jedd li titlob lura l-hlas ta' l-spejjez li saru fl-immobbli oggett tal-konvenju. Klawzola 12 tipprovdi:-

"12. Il-vendituri qeghdin jaghtu l-kunsens taghhom lill-kompratur li jaghmel xogholijiet fl-imsemmija proprjeta pero' f'kaz illi huwa jew is-sostituti tieghu ma jixtrux l-imsemmija proprjeta' huwa ghandu jaghmel tajjeb ghall-kull hsara li jkun ikkawza u f'kaz illi jsiru miljoramenti huwa ma jkollux dritt ghall-kumpens.".

Jibda biex jinghad li l-konvenju kien baqa' jigi mgedded taht l-istess pattijiet u kondizzjonijiet. Ghalhekk gialadarba hemm ftehim bejn il-partijiet li l-konvenuta m'ghandix dritt titlob kumpens ghax-xoghol li taghmel, ma tistax tipprova tirkupra dak li m'ghandix dritt ghalih taht il-kappa tal-arrikkiment indebitu. Kienet ir-rieda u decizjoni tal-konvenuta li tibda bix-xoghol fl-art meta kienet ghadha fuq il-konvenju. Riskju li hadet liberament. Wiehed mill-elementi tal-*actio de in rem verso* hi l-karattru ngust tal-arrikkiment. Ghalhekk gialadarba l-ftehim jawtorizza lis-sidien li jzommu ghalihom il-benefikati li setghu saru fil-fond, ma jistax jinghad li sehh xi arrikkiment ingust. Dan apparti li kienet ukoll decizjoni ta' Charles Vella, direttur tal-kumpannija konvenuta, li ma jkomplix bin-negozju, ghaliex fi kliemu *"tlift l-interess ghan-negozju"*[8].

iii. Il-konvenuta qeghda tippretendi wkoll danni minhabba li ssostni l-att ta' bejgh ma sarx ghal ragunijiet

[8] Fol. 124.

imputabbli lill-atturi. Mill-provi rrizulta kif meta saru r-ricerki min-nutar kien irrizulta li hemm sehem indiviz mill-proprjeta li hu ta’ terzi. Kien f’dan l-isfond li sar qbil li ssir procedura *ai termini* tal-Artikolu 495A tal-Kodici Civili sabiex b’hekk il-bejgh jigi awtorizzat mill-qorti. M’hemm l-ebda garanzija li l-qorti kienet ser tilqa’ t-talba. Madankollu l-konvenuta kienet taf ghal x’hiex qeghda tidhol meta liberament ghazlet li ggedded il-konvenju ghal tlett darbiet wara xulxin u hadet fuq spallejha r-responsabbilta’ li tiehu hsieb li jsiru l-proceduri skond l-Artikolu 495A. Sfortunatament il-proceduri baqghu qatt ma saru, minkejja li l-atturi kollha ffirmaw id-dikjarazzjoni a fol. 134-135 u l-konvenju kien ghadu validu[9]. Il-qorti hi tal-fehma li l-konvenuta ma tistax tipprova taghmel kapital mid-decizjoni li hadet li ma tkomplix bin-negozju u tippretendi xi danni. Ovvjament diment li fuq l-att ta’ bejgh ma jidhrux is-sidien kollha, il-konvenuta ghandha dritt tirrifjuta li tersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att ta’ bejgh. Pero’ ma tistax tippretendi d-danni meta kellha l-opportunita’ li tressaq proceduri gudizzjarji sabiex il-bejgh jigi awtorizzat mill-qorti.

Ghar-ragunijiet moghtija hawn fuq il-qorti qeghda taqta’ u tiddeciedi l-kawza billi:-

1. Tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom gialadarba l-atturi m’humiex is-sidien assoluti tal-immobbli oggett tal-konvenju.

2. B’riferenza ghat-talba rikonvenzjonali tal-kumpannija konvenuta tiddikjara li l-konvenuta hi ntitolata li tiehu lura s-somma li hallset akkont tal-

[9] F’dan ir-rigward kien hemm l-ittra ufficjali li l-konvenuta pprezentat fit-8 ta’ April 2008 (fol. 26) skond l-Artikolu 1357 tal-Kodici Civili u li permezz taghha nterpellat lill-atturi sabiex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratti. Hu wkoll evidenti li l-atturi riedu li jsehh il-bejgh (ara ittra ufficjali li pprezentaw fid-9 ta’ April 2008 a fol. 9).

prezz[10]. Tichad it-talbiet rikonvenzjonali bl-ispejjez kontra l-konvenuta.

< Sentenza Finali >

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

[10] M'hemmx lok li l-atturi jigu kundannati jirrifondu s-somma ta' Lm35,000 gialadarba fil-konvenju jinghad: *"Is-somma li qeghda tithallas presenzjalment ser tibqa' depozitata ghand in-Nutar Andre' Farrugia u tghaddi ghand il-vendituri mal-att finali."*.