



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

**MAGISTRAT DR.  
PAUL COPPINI**

Seduta ta' l-14 ta' Mejju, 2013

Citazzjoni Numru. 5/2008

**Falcon Properties Limited**

**VS**

**Massimo u Josephine sive Josette konjuġi Cassar;  
Lawrence u Jane konjuġi Borg;  
Joseph u Annunziata konjuġi Attard;  
Dominic u Pauline konjuġi Borg**

**Illum it-Tlieta, 14 ta' Mejju 2013**

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu s-soċjeta' attriċi, wara li ppremettiet:

1. Illi bis-saħħa ta' skrittura iffirmata bejn l-attriċi fuq naħa u l-intimati fuq in-naħa l-oħra fil-ħdax (11) ta' Ġunju elfejn u sebgħa (2007), is-soċjeta' attriċi obligat ruħha illi

tassenja u tittrasferixxi a favor tal-intimat, illi aċċettaw u obligaw ruħhom li jakkwistaw mingħandha id-drittijiet u obbligi kollha spettanti lill-attriċi bis-saħħa ta' konvenju iffirmit bejn l-esponenti u terzi fit-tleita (3) ta' Mejju elfejn u sebgħa (2007) għall-akkwist ta' porzjon art fi Triq Zgħawri, Munxar, tal-kejl superfiċjali ta' madwar tlett mija u tnejn u erbgħin metri kwadri (342m.k.) tmiss mill-punent ma' Triq Zgħawri, l-vant ma' Triq Dun Spir Gauci, u nofsinhar ma' proprjeta' oħra tal-istess vendituri; u dan bil-pattijiet u kondizzjonijiet aħjar elenkati fl-imsemmija skrittura (Dok. B);

2. Illi l-kuntratt finali kellu jiġi publikat sa mhux aktar tard mill-ħmistax (15) ta' Diċembru elfejn u sebgħa (2007);

3. Illi minkejja dan, u minkejja illi ġew interpellati għal dan il-għan bis-saħħa ta' ittra uffiċjali preentata f' Diċembru 2007, il-konvenuti naqsu illi jidhru għall-pubblikazzjoni ta' dan l-att fit-terminu miftiehem u l-attriċi kienet għalhekk kostertta illi iġġedded il-konvenju illi hija kellha mal-vendituri originali;

4. Illi skond din l-estensjoni, il-kuntratt ta' bejgħ favor (sic) is-soċjeta' attriċi għandu jiġi publikat fi żmien tlett xhur minn meta l-attriċi tiġi infurmata illi it-totolu tal-vendituri, b'riferenza speċjali għall-kwota illi Edward Said (bin Michele u Maria nee' Saliba) wiret mingħand il-ġenituri tiegħu jiġi rikonoxxut bħala wieħed validu mis-suċċessuri fit-titolu ta' Giovanni u Carmela konjuġi Said (illi jiġu il-ġenituri ta' Michele Said u kwindi in-nanniet paterni ta' Edward Said);

5. Illi fuq il-pubblikazzjoni tal-imsemi kuntratt, l-attriċi ser tkun kostretta illi tħallas lill-vendituri originali, l-ammont ta' mija u tnejn u sittin elf lira maltija (Lm162,000) illum tlett mija u sebgħa u sebgħin elf tlett mija u tmienja u ħamsin euro u disgħa u erbgħin ċenteżmu (€377,358.49ċ) li altrimenti kellhom jitħallsu mill-konvenuti, u barra minn hekk l-attriċi mhux ser titħallas l-ammont ta' tmienja u tletin elf lira maltija (Lm38,000) illum tmienja u tmenin elf hames mija u sittax-il euro u dsatax-il ċenteżmu (€88,516.19ċ) illi hija suppost irċeviet mingħand il-

konvenuti sal-ħmistax (15) ta' Diċembru elfejn u sebgha (2007), u għalhekk l-attriċi qegħda titlob il-ħlas tal-imgħaxijiet bir-rata legali ta' tmienja fil-mija (8%) fuq dawn l-ammonti b'effett mid-data ta' meta l-istess saru dovuti sad-data tal-pagement effettiv.

Talbet lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tikkundannakom sabiex tersqu għall-kuntratt pubbliku ta' trasferiment favor (sic) tagħkom tal-art fi Triq Zgħawri, Munxar fuq deskrittura, ai termini u in eżekuzzjoni tal-iskrittura tal-11 ta' Ġunju 2007; liema kuntratt għandu jsir ad opera tan-Nutar nominat minn din il-Qorti u f'għurnata ħin u lok illi jiġu għalhekk iffissati mill-istess Qorti u bl-opera u intervent ta' kuratur deputat illi jiġi nominat mill-istess Qorti sabiex jidher għall-kontumaċi fuq l-istess att;

2. Tikkundannakom tħallsu lill-attriċi l-ammonti pattwiti fil-istess skrittura privata, bl-imgħaxijiet fuq l-ammonti relative (sic) mid-data ta' meta l-istess ammonti saru dovuti sad-data tal-pagement effettiv.

Bir-riżerva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-attriċi fil-konfront tagħkom għall-ħlas tad-danni sofferti minnha per konsegwenza tan-nuqqas tagħkom illi tersqu għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fit-terminu stipulat.

Bl-ispejjeż inklużi tal-ittra uffiċjali tas-6 ta' Diċembru 2007, u bl-ingunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom ingunti.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi d-domandi attriċi fil-konfront tal-esponenti huma nfondati fid-dritt u fil-fatt;

2. Illi l-esponenti jaqblu mal-ewwel żewġ premessi tas-soċjeta' esponenti pero' jridu jziedu illi huma ma setgħux jersqu għall-att ta' bejgħ finali a bażi tal-konvenju datat ħdax (11) ta' Ġunju 2007 u dan stante illi wara li saru

riċerki akkurati fuq il-proprjeta' li kellha tiġi trasferita, irriżulta illi parti waħda minn sitta (1/6) tal-proprjeta' kienet mingħajr provenjenza u għalhekk s-soċjeta' attriċi ma kellhiex titolu validu skond il-Liġi u dan kif jiġi dettaljament ippurvat waqt il-mori tal-kawża;

3. Illi minkejja li l-esponenti ġabu dan a konjizzjoni tas-soċjeta' attriċi qabel ma skada l-konvenju u ċioe permezz ta' ittra legali datata tlettax (13) ta' Novembru 2007 u ta' ittra ufficċjali numru 959/2007 datata tmintax (18) ta' Diċembru 2007, kopja tagħhom annessi u mmarkati bħala Dok A u B, is-soċjeta' attriċi baqgħet ma għamlet xejn fir-rigward ta' din il-problema tal-provenjenza;

4. Illi t-talbiet tas-soċjeta' attriċi għadnhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom u dan stante illi l-esponenti ma setgħux jersqu għall-att finali fuq il-proprjeta' illi ma kellhiex provenjenza ċara fuq l-art kollha u dan is-soċjeta' attriċi kienet tafu;

5. Salv eċċezzjonijiet oħra fid-dritt u fil-fatt.

Rat in-Nota tas-soċjeta' attriċi ta' l-20 ta' Lulju 2012 li biha ċediet il-mertu tal-kawża, filwaqt illi żammet ferm il-kap ta' l-ispejjeż.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda prodotti u d-dokumenti eseбити.

Rat id-digriet tagħha ta' l-20 ta' Marzu 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża s-soċjeta' attriċi kienet qed tipprova tagħti effett għal konvenju<sup>1</sup> li bih il-konvenuti kienu ntrabtu li jassumu d-drittijiet u obbligi tagħha fuq konvenju ieħor li bih l-istess soċjeta' attriċi kienet intrabtet

---

<sup>1</sup> Ara Dok.B anness mar-Rikors guramentat a fol. 6 – 9 tal-process

li takkwista l-proprjeta' ndikata fir-Rikors Ġuramentat tagħha. Il-konvenuti rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt relattiv, billi kienu qed isostnu li kien hemm difett fil-provenjenza ta' xi sehem indiviż mill-proprjeta' li kellha tiġi trasferita lillhom. Imma fil-mori tas-smiegħ ta' din il-kawża d-direttur tas-soċjeta' attriċi xehed li sadanittant il-kumpanija tiegħu kienet kostretta takkwista din il-proprjeta',<sup>2</sup> u allura l-unika pendenza li kien fadal kienet dwar il-kap ta' l-ispejjeż.

Il-kompitu ta' din il-Qorti huwa għalhekk limitat sabiex tiddeċidi jekk il-konvenuti, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, kienux ġustifikati jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt li bih kellhom jakkwistaw il-proprjeta' msemmija fir-Rikors ġuramentat. Ingħad f'dan ir-rigward mill-qrati tagħna li: *"...meta fond li waħda mill-partijiet tkun wegħdet li tittrasferixxi jkun sugġett għall-perikolu, anke in parte, ta' molestja, ix-xerrej għandu motiv ġust biex jirtira mill-impenn tiegħu, imma biss jekk jipprova 'di avere un giusto motivo di temere di poter essere attualmente o in futuro molestato nel pacifico possesso della cosa stessa'."*<sup>3</sup>

Jidher mill-ftit provi prodotti li l-proprjeta' in kwistjoni kienet ġiet għand il-vendituri, l-familja Said, permezz ta' wirt u ma kienx hemm ebda kuntratti li setgħu jistabilixxu b'mod definittiv xi titolu ta' akkwist fuq din il-proprjeta'. In-nutar inkarigata biex tagħmel id-debiti riċerki ma kienitx sodisfatta għal kollox mit-titolu tal-vendituri, għax kien għad fadal xi sehem ta' wieħed minn sittax (1/16) il-parti ndiviża minnha li dwarha ma kien hemm ebda provenjanza ċerta. Għalhekk intlaħaq ftehim ma' min, skond dak li qalulha l-vendituri, seta' kellu xi pretensjoni fuq dan is-sehem, biex isir kuntratt dikjaratorju magħhom, fejn dawn jiddikjaraw li ma kienu qed jippretendu ebda drittijiet fuq din il-proprjeta'.<sup>4</sup> Infatti sussegwentement sar dan il-kuntratt dikjaratorju biex il-vendituri ikollhom provenjenza iżjed soda ħalli jkun jista' eventwalment isir il-bejgħ propost.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Ara deposizzjoni tiegħu in konto-ezami a fol. 162 -163

<sup>3</sup> Kollez. Vol.XXV i. 435

<sup>4</sup> Ara deposizzjoni tan-Nutar Joanne Cauchi a fol.134 -138

<sup>5</sup> Ara kopja ta' dan il-kuntratt dikjaratorju, esebita bhala Dok.JC a fol.139 - 143

Kopja Informali ta' Sentenza

Imma dan il-kuntratt sar biss fl-4 ta' Frar 2008, mentri din il-kawża ġiet intavolta fl-10 ta' Jannar ta' l-istess sena, u allura meta ma kienx għadu sar dan il-kuntratt dikjaratorju.

Għalhekk, anke kieku l-konvenuti kienu ser ikunu sodisfatti li dan il-kuntratt dikjaratorju seta' jsolvi l-problema tal-provenjenza dubbjuza dwar is-sehem indiviż li tiegħu kien għad ma hemmx spjegazzjoni tajba, ħaġa li baqgħet ma ġietx kjarifikata f'dawn il-proċeduri, xorta waħda, almenu sa meta s-soċjeta' attriċi ġiet biex tagħmel din il-kawża, żgur li kienu ġustifikati ma jersqux għall-kuntratt in kwistjoni li bih kellhom jassumu l-obbligi tas-soċjeta' attriċi dwar din il-proprjeta'.

Għaldaqstant, u peress li rriżulta li l-konvenuti kellhom kull raġun jirrifjutaw li jersqu għall-kuntratt li bih kellhom jassumu d-drittijiet u obbligi tas-soċjeta' attriċi fuq konvenju preċedenti ta' wegħda ta' bejgħ, tiddeċidi dwar il-kap ta' l-ispejjeż ta' din il-kawża, billi tordna li dawn għandhom jiġu ssoportati mis-soċjeta' attriċi stess.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----