MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

MAGISTRAT DR.
CONSUELO-PILAR SCERRI HERRERA

Seduta tad-9 ta' Lulju, 2013

Avviz Numru. 298/2012

Nutar Dr. Mario Bugeja

vs

John Fenech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors li gie pprezentat fir-Registru ta’ din il-Qorti nhar l-5 ta’ Settembru 2012 fejn l-attur talab lil Qorti tikkundanna lill-konvenut ihallsu s-somma ta’ erbat elef u sitta u hamsin Ewro u tletin centesmi (€4,056.30) rapprezentanti ammont dovut minnu liema ammont huwa rregistrat fir-registru pubbliku b’ipoteka numru I 1761/85, Ref 8186-2011.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra ufficjali numru 1298/12, il-mandat ta’ sekwestru numru 1715/12, bl-imghax u bl-ispejjez.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut John Fenech li giet ipprezentata fis-16 ta’ Ottubru 2012 fejn eccepixxa:

“Illi t-talba tal-attur mhijiex legalment tenibbli ghaliex huwa qatt ma ta inkarigu lill-attur jhallas l-ammont fir-Registru Pubbliku – I1761/85 – Ref. 8186-2011.

B’riserva ta’ eccezzjonijiet ohra.”

Rat in-nota tan-Nutar Dr Mario Bugeja li giet prezentata fit-28 ta’ Novembru 2012 li permezz taghha pprezenta l-affidavit tieghu b’dokumenti annessi mmarkat bhala Dok MB1.

Fl-affidavit tieghu, **Dr Mario Bugeja** ddikjara li fl-2003 kienu marru u ghamlu konvenju ghandu John Fenech u martu Rita Camilleri minnu legalment separate. Dawn intrabtu li jbieghu lil Joseph Galea u martu Carmelina Galea il-fond numru 17, inkluz il-garaxx anness mieghu numru 15, fi Triq Antonio Chircop, Qrendi. Huwa spjega li l-proprjeta’ in kwistjoni kienet giet akkwistata mill-Awtorita’ tad-Djar u Lands Department u ghaldaqstant riedu permess minghandhom biex isir il-kuntratt.

Huwa sostna li ma jafx jekk hux ix-xerrejja jew il-vendituri xtaqu jaghmlu l-kuntratt qabel johrog il-permess. In-Nutar jiftakar li kien iccekja mad-Dipartimenti kkoncernati u nfurmawh li ma hemmx problema fuq il-permess biex johrog hlief xi ftit zmien. Ghaldaqstant huma qablu li jsir il-kuntratt pero’ li jinzamm Lm6,000 sakemm johrog l-istess permess. Dawn inzammu biex ikopru kull ammont li jista’ jintalab lilhom mill-Awtoritajiet.

Il-kuntratt sar fl-4 ta’ Settembru, 2003 (vide Dokument A). Filfatt il-permess hareg fit-22 ta’ Settembru 2003.

Wahda mill-kondizzjonijiet tal-permess kien li jigu osservati l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali (vide

dokument AA). Fost dawn il-kondizzjonijiet fl-att tal-akkwist tal-5 ta’ Frar, 1985 li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (vide Dokument B) hemm is-segwenti paragrafu numru sitta pagna 206 ‘*Jekk il-kumpratur waqt jew wara iz-zmien ta’ hames snin fuq stipulat jassenja u jitrasferixxi l-fond fuq imsemmi b’titolu ta’ bejgh jew b’titolu iehor ‘inter vivos’ lill-terzi persuni, l-kumpratur ikun obbligat li jhallas lura lill-Awtorita’ tad-Djar li ghaliha l-imsemmi Joseph Axisa (Awtorita) jaccetta s-somma ta’ tlett elef erba’ mija tnejn u sebghin Lira (Lm3972) li tirrapresenta l-ammont li bih gie ridott il-prezz tal-imsemmi fond bhala sussidju’.*

Huwa stqarr li r-ricerki kienu saru meta sar il-kuntratt u hu kien jaf b’din il-klawsola bhalma kienu jafu l-vendituri. Gara pero’ li r-ratifika giet iffirmata fil-11 ta’ Dicembru 2003 (vide Dok C), kwazi tliet xhur wara li hareg il-permess u n-Nutar qabzitlu li hu dovut ammont lill-Awtorita’ tad-Djar.

In-Nutar spjega li f’Dicembru ta’ l-2003, Galea gew biex ibieghu il-proprjeta’ u rrizulta li hemm din l-ipoteka u kelmu lin-Nutar fuqha wara li vverifika u sab id-dokumenti kollha, kiteb lis-Sinjur Fenech ghal darba, darbtejn izda dan injorah totalment. Huwa gie nfurmat min-Nutar li jekk l-Ipoteka ma tigix ikkancellata ser jaqa’ l-konvenju. Huwa hass l-obbligu li mhux sew li jaqa’ l-konvenju minhabba li n-negozju kien qieghed hazin. Ghaldaqstant huwa qabad u hallas €8,112.59 lill-Awtorita’ tad-Djar. Il-proprjeta’ giet rilaxxjata mill-Ipoteka pero’ bi qbil ma’ l-Awtorita’ tad-Djar huwa gie surrogat fid-drittijiet ipotekarji naxxenti mill-ipoteka ittra I numru 1761/1985 (vide Dokument D).

In-Nutar spjega li l-att ta’ surroga gie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Charmaine Portelli. Is-Sur Fenech u s-Sinjura Fenech kienu bieghu l-post taghhom ghax kienu sseparaw u fil-fatt ghadhom separati. Huwa ddikjara li l-mara tas-Sur Fenech giet hallset sehemha mill-ammont €8,112.59 minghajr problemi. Is-Sur John Fenech ma riedx ihallas u sfaccatament f’wiccu qallu li mhux ser ihallsu.

Huwa ddikjara li seta’ ma hallas xejn lill-Awtorita’ tad-Djar u halla lill-partijiet jiggieldu bejniethom imma hassu moralment responsabbli anke jekk legalment ma kienx u biex jevita telf ta’ bejgh lis-Sinjuri Galea u xi kawza bejn il-partijiet, hallas hu.

In-nutar Mario Bugeja xehed fis-6 ta’ Marzu 2013 fejn ikkonferma li huwa kien ghamel il-konvenju u l-kuntratt ta’ bejgh bejn John Fenech u Joseph Galea. Huwa esebixxa kopja tal-konvenju relattiv li gie mmarkat dokument CSH. In-Nutar ikkonferma li hu kien kiteb fil-konvenju li l-propjeta’ in kwistjoni kellha tigi trasferita minghajr ipoteka jew charge fuqha. Il-kuntratt finali sar fl-4 ta’ Settembru 2003. Huwa kien ghamel ir-ricerki relattivi qabel ma sar dan il-kuntratt u dawn saru bejn Marzu u Settembru. Dan il-kuntratt gie mhallas mix-xerrej.

In-Nutar spjega li kien hemm ipoteka fuq il-propjeta’ in vendita. Meta John Fenech kien xtara l-proprjeta’ in kwistjoni kien xtraha minghand id-dipartiment tad-djar. Huwa stqarr illi kellu bzonn jiehu permess minghand id-dipartiment sabiex jaghmel il-kuntratt. Pero’ dan il-permess kien ghadu ma harigx meta kienu ser jaghmlu l-kuntratt. Nonostante dan il-partijiet xtaqu jaghmlu dan il-kuntratt. Huwa kien ivverifika mad-dipartiment jekk kienx hemm problemi dwar il-hrug ta’ dan il-permess u kienu qalulu li ma kienx hemm problemi. Meta sar il-kuntratt irrizulta mill-qari tal-kuntratt li zammew is-somma ta’ sitt elef lira peress li l-awtorita’ kellha tikkancella l-ipoteka li kellha favoriha fil-kaz li jkun hemm xi kundizzjoni ohra. Il-permess tal-awtorita’ hareg fit-22 ta’ Settembru 2003 u cioe’ xi gimghatejn wara li gie ffirmat il-kuntratt. F’dan il-permess kien hemm miktub li l-kuntratt kellu jsir skond il-kundizzjonijiet tal-att originali fosthom li l-ipoteka li kien hemm registrata fuq il-proprjeta’ kellha tithallas.

In-Nutar tenna li r-ratifika li kellha issir dwar dan il-kuntratt ta’ bejgh li hemm esebit a fol 40 tal-atti u mmarkat Dok C saret tliet xhur wara, f’Dicembru. Huwa stqarr illi meta ghamel ir-ratifika sfortunatament qabzitlu l-ipoteka u ghalhekk ma zammx il-flus u ma hallasx l-ipoteka. Sussegwentament fis-sena 2011 il-kompratur mar biex

ibiegh il-proprjeta' u rrizulta li kien hemm din l-ipoteka. Huwa kiteb lill-vendituri u nfurmhom dwar il-hlas tal-ipoteka izda gie njorat totalment. In-Nutar hassu responsabbli u hallasha hu u gie surrogat mill-Housing Authority. Naturalment huwa baghat lill-klijent biex ihallsu izda dan ma riedx jaghmel dan. Il-mara tal-klijent hallset sehemha ghax huma separati u n-Nutar baqaghlu jigbor is-sehem l-iehor. In-Nutar spjega li huwa mhux obbligat li jaghmel ir-ricerki tieghu izda hija prattika tieghu li jaghmilha u kien ghalhekk li huwa zamm is-sitt elef lira.

Meta l-mara marret biex tkellmu, kienet marret wahedha ghax illum il-gurnata John Fenech u martu huma separati, ghalkemm l-ewwel darba kienu marru ghandu flimkien. Jekk mhux sejjer zball, huwa kien gharrafhom li filfatt kienet qabzitlu l-ipoteka u ghalhekk kien lest li joffri terz biex jigu evitati l-proceduri fil-qrati.

In-Nutar stqarr illi jista' jkun li s-somma mitluba mill-Housing qasamha bejn tlieta. Huwa ma zammx l-ammont kollu lill-mara ghax qal li kienet mara mieghu u filfatt huwa accetta anqas. Huwa jaf li darba minnhom il-konvenut mar ghandu u qallu li ma riedx ihallas u kien sejjer ghand avukat. Il-konvenut kien cahad quddiemu li ser ihallsu u ghalhekk li n-Nutar wasal biex fetah dawn il-proceduri.

Nutar Daniel Bugeja xehed 24 ta' April 2013 fejn iddikjara li huwa jahdem man-nutar Mario Bugeja. Mistoqsi jekk jiftakarx li fis-sena 2011 kien mar John Fenech ikellimhom qal li le ma jafx min hu. Il-Qorti ndikatlu li dan huwa l-persuna li qieghed bilqieghda fuq l-ewwel bank tal-Qorti pero' sostna li ma jiftakarx li mar l-ufficju. Huwa ma jafx lanqas li effettivament John Fenech kien involut f'kuntratt mal-mara tieghu quddiem in-nutar Mario Bugeja. Huwa stqarr illi huma ghalkemm qeghdin tliet nutara fl-istess ufficju ma joperawx fl-istess kamra. Huwa lahaq nutar f'Gunju 2011 u mill-ewwel mar jahdem man-nutar Bugeja. Huwa ddikjara li lill-konvenut ma jafux u qatt ma kien rah qabel.

Rita Camilleri xehdet fl-24 ta' April 2013 fejn iddikjarat li hija kienet mizzewga lill-konvenut John Fenech. Hija

kkonfermat li hija marret tkellem lin-nutar Mario Bugeja fl-ufficju tieghu iz-Zurrieq. Darba minnhom hija marret mal-ex-ragel taghha l-konvenut u darba ohra marret wahedha. Hija tiftakar li huma kellhom xi dejn u kienu marru jitkellmu ma' avukat biex jiehdu parir jekk kellhomx ihallsu dan id-dejn. Skont il-parir tal-avukat huma ma kellhomx kaz u ghalhekk kellhom ihallsu d-dejn.

Hija tenniet li n-nutar baqa' jibghatilha u jitlobha biex thallas il-parti taghha tad-dejn ghax nel frattemp hija kienet isseparat minn mar-ragel u jekk ma kinitx ser thallsu kien ser ifittixha bil-Qorti. Hija marret tkellem lin-nutar u dan offra li jhallas terz mill-izball li kien sar u t-terz l-iehor jithallas mir-ragel taghha u terz minnha. Pero' peress li ma waslux, hija waslet fi ftehim li kellha thallsu s-somma ta' €2,695. Hija fil-fatt hallset l-ewwel pagament ta' elf ewro (€1,000) fil-15 ta' Settembru 2011 u kien ghad baqa' bilanc ta' €1,695 li hallset f'pagament wara.

Mistoqsija jekk in-nutar kienx kiteb xi karta meta marru jkellmuh flimkien originarjament wiegbet li ma jidhrilhiex. Hija taf li meta rceviet l-ittra minghand in-nutar Bugeja kien hemm indikat kemm kellha thallas. Ix-xhud stqarret li r-ragel fil-presenza taghha qatt ma cahad li ried ihallas pero' qal li kellu jara u kien qallu li kellu jmur jitlob parir. Hija ddikjarat li kellha taghti xi flus lil Housing u Lands meta kien baghat ghaliha n-nutar u mhux qabel.

Rat l-affidavit tal-konvenut **John Fenech** li gie pprezentat fit-3 ta' Gunju 2013 fejn iddikjara li huwa kien mizzewweg ma' Rita nee' Camilleri u sseparaw fl-2003. Meta huma kienu mizzewgin xtraw il-fond numru 17 inkluz il-garaxx anness mieghu bin-numru 15, Triq Antonio Chircop, Qrendi u dana bil-kondizzjonijiet kollha ndikati fl-att tal-akkwist ippublikat minn Nutar Joseph Brincat fil-5 ta' Frar 1985 (Dok A esebit mill-attur).

Il-konvenut spjega li kemm hu u kif ukoll il-mara Rita, ghalkemm kienu sseparaw sabu okkazjoni li jbieghu l-fond u bi ftehim max-xerrejja marru ghand l-attur, in-Nutar Mario Bugeja biex jaghmlu l-konvenju. Il-konvenju gie miktub mill-attur stess u fir-raba' artikolu hemm specifikat

li "l-fond jigi trasferit liberu minn kull ipoteka jew charge hlief dak tac-cens" (Dok 7J).

Il-kuntratt tal-bejgh sar fl-4 ta' Settembru 2003 (Dok AA), cioe' sitt xhur wara li gie ffirmat il-konvenju u l-attur ha r-responsabbilita' professjonali li jispecifika "il-fond hu trasferit liberu minn kull privilegg, ipoteka jew charge, hlief dak tac-cens" (raba' artikolu).

Il-konvenut tenna li kemm mill-konvenju kif ukoll mill-kuntratt jirrizulta li ma' kien hemm l-ebda ipoteka garanti fuq il-post de quo u dana gie asserit mill-attur meta ppublika il-kuntratt tal-bejgh. Huwa sostna li la hu u lanqas martu ma kienu nformati f'xi stadju tal-bejgh li kien hemm ipoteka fl-ammont ta' tliet elef, erba' mija u tnejn u sebghin lira Maltin (Lm 3,472) li kellha tithallas fuq il-bejgh tal-post.

Fil-kuntratt tal-bejgh li sar fl-4 ta' Settembru 2003 gie dikjarat li mis-somma ta' hamsa u erbghin elf lira Maltin (Lm 45,000) il-prezz tal-fond in kwistjoni qed jithallas lilu u lill-martu l-ammont ta' disgha u tletin elf lira Maltin (Lm39,000) bil-patt li d-differenza tista' tithallas lill-Lands Department. Dana jfisser li meta l-attur kellu f'idejh l-ammont ta' sitt elef Lira Maltin (Lm6,000) dam sitt xhur biex induna li fuq il-fond li kien diga' nbiegh kien hemm ipoteka ta' tliet elef, erba' mija u tnejn u sebghin lira Maltin (Lm 3,472) u li skond il-kuntratt tal-akkwist minnu u minn martu, dan l-ammont ghandu jithallas minn min kien ser jixtri l-fond taghhom.

Il-konvenut stqarr illi kif jirrizulta mid-dokument 'AA' li hu esebit mill-attur bid-data tat-22 ta' Settembru 2003, li l-Lands Department hareg il-permess li l-fond in kwistjoni jinbiegh u li x-xerrej f'kaz ta' bejgh jobbliga ruhu li josserva l-kondizzjonijiet kollha tal-kuntratt li bih il-vendituri akkwistaw il-fond. Il-kuntratt tar-ratifika tal-kuntratt originali tal-4 ta' Novembru 2003 sar fil-11 ta' Dicembru 2003 u l-konvenut sostna li l-attur seta' semma' l-ipoteka (allavolja l-obbligu tal-hlas kien fuq ix-xerrej) u tahom lura s-sitt elef lira Maltin (Lm 6,000) li kien zamm fuq il-kuntratt originali.

L-attur kien ammetta wkoll skond il-konvenut li ma kienx qalilhom bl-ipoteka la qabel il-konvenju, la qabel il-kuntratt u lanqas sal-11 ta' Dicembru 2003 meta rritornalhom lura l-ammont ta' sitt elef lira Maltin (Lm 6,000). Anke meta l-Lands Department hareg il-permess biex il-fond ikun jista' jinbiegh l-attur impona l-kundizzjoni fuq ix-xerrejja li josserva l-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt li bih il-vendituri akkwistaw il-fond.

Meta l-attur baghat ghall-konvenut u ghall-mart il-konvenut biex jghidilhom bl-istorja huwa ammetta li l-izball kien tieghu u nfurmahom li s-somma li hallas biex titnehha l-ipoteka ta' tliet elef, erba' mija u tnejn u sebghin lira Maltin (Lm 3,472) kellha tinqasam bejn l-attur, il-konvenut u mart il-konvenut u cioe' elfejn, sitt mija u disghin ewro (€2,690) kull wiehed. Hawnhekk il-konvenut u martu dehrilhom li kellhom jiehdu parir legali qabel ma jaccettaw l-offerta. Il-konvenut talbu jnizzel l-ammont li kien qed jitlobhom li jhallsu fuq karta u ghalhekk l-attur gab envelopp u kiteb l-ammont ta' elfejn, sitt mija u disghin ewro (€2,690) (Dok JF1). Huwa sostna li mhux minnu li hu cahad li ser ihallas l-ammont u dana gie kkonfermat mix-xhieda ta' martu.

Il-konvenut tenna li huma telqu minghand l-attur bl-idea li jiehu parir legali u jinfurmah bir-risposta. Huwa xi zmien wara mar ghand l-avukat Dr Lawrence M. Galea u wara li spjegalu x'gara l-avukat qabel mieghu li ma kellu jhallas xejn lill-attur u l-attur kellu jhalsu l-ammont kollu lura. Filfatt l-avukat Galea baghat ittra lill-attur f'dan is-sens bid-data tat-3 ta' Gunju 2011 (Dok. JF2). L-attur wiegeb b'ittra (Dok. JF3) datata 8 ta' Gunju 2011 fejn iddikjara li l-ammont in kwistjoni kien diga thallas minnu minghajr il-kunsens tal-konvenut u martu u li huma kellhom l-obbligu li jhallsuh lura dan l-ammont. Huwa stqarr illi skond kif infurmah l-avukat Galea l-obbligu li s-somma ta €8090 tithallas kien tax-xerrej tal-post u la darba sar il-kuntratt u gie dikjarat li l-fond qed jinbiegh minghajr ipoteka, in-nutar li ppublika l-kuntratt kien responsabbli ta' kull nuqqas.

Il-konvenut deherlu li kellu jiehu parir legali iehor u mar ghand il-PL Mario Mifsud Bonnici. Il-PL Mifsud Bonnici

cempel lill-attur dartbejn u baghtlu ittra datata 5 ta' Settembru 2012 (Dok JF4) fejn enfasizza n-necessita li ma jsirux izjed atti legali minhabba l-ispejjez u biex jintlahaq ftehim barra mill-Qorti. Barra minnhekk il-konvenut fis-sajf mar l-ufficju tal-attur biex ikellmu u sab lin-nepputi tal-attur. Huwa kellem lil nepputieh li ha gost li mar ikellmu u jippruvaw jirrangaw. In-nepputi ghamel nota quddiem il-konvenut li hu mar l-ufficju tieghu biex ikellmu fuq din il-kwistjoni u halliha mwahhla man-noti li kellu jara l-attur wara li jigi Malta. Il-konvenut sostna li n-nutar John Bugeja (li jigi n-neputi tal-attur) qabditu amnesija meta gie biex jixhed u ma ftakar xejn. Huwa ddikjara dan il-fatt biex juri li mhux minnu li huwa cahad lill-attur li jithallas xi flus, allavolja kien legalment u moralment trankwill li ma kellux xi dritt li jitlobhom.

Meta l-konvenut beda jircievi l-ittri legali ra li ma kienx hemm speranza li l-attur jirrealizza l-izball li kien ghamel u li dahal fih minghajr ma kellu ragun. Huwa kkonferma li qatt ma qabbad lill-attur ihallas l-ipoteka li kien hemm fuq il-fond de quo u li sar jaf biha meta l-attur minghajr il-kunsens tieghu l-ipoteka ma thallsitx u ma tnehhietx mill-ewwel kuntratt u cioe' dak tal-4 ta' Settembru 2003. Huwa sostna li t-tort hu kollu tal-attur u huwa m'ghandux ibaghti spejjez. Huwa zied jghid li skond il-kuntratt tal-akkwist tieghu u ta' martu tal-fond hemm specifikat li x-xerrej f'kaz ta' bejgh jobbliga ruhu li josserva l-kundizzjonijiet kollha tal-kuntratt li bih huma akkwistaw il-fond. Ghalhekk huwa sostna li ma kienx legalment obbligat li jhallas l-ammont mitlub mill-attur meta huwa stess mhux biss ma qalilhomx bih, izda anqas biss semmieh sa xhur wara li sar il-kuntratt.

Il-konvenut John Fenech xehed in kontro-ezami nhar il-21 ta' Gunju 2013 fejn iddikjara li huwa minnu li huwa xtaq jikkonkludi l-bejgh tal-post il-Qrendi kemm jista' jkun malajr. Huwa ma kienx mghaggel biex ibiegh. Qal li ma jafx li kien hemm xi hadd li kien mghaggel. Tenna li huwa minnu li l-propjeta' in kwistjoni kien akkwistha minghand l-Awtorita' tad-Djar u l-Lands Department permezz ta' zewg kuntratti. Huwa minnu wkoll li meta haduha kien hemm

sussidju mill-Gvern. Pero’ ma jafx li kien hemm xi ipoteka fuq il-post. Huwa kien ha mieghu ghand n-nutar il-kuntratt tal-Gvern li bih kien akkwista l-post li kien ser ibiegh. Qal li ma kienx assistit legalement la fil-konvenju u lanqas waqt il-kuntratt. Huwa ricerki qatt ma ra. Jiftakar ukoll li n-nutar kien zamm is-somma ta’ sitt elef lira mill-kuntratt tal-bejgh. Fil-fatt kienu ghandu mill-ewwel ta’ Settembru sa Dicembru ta’ dik is-sena u dan sabiex jekk jinqala’ xi haga jkun hemm xi dejn ikun jista’ jhallas minnhom. Pero’ ma jiftakarx u ma jafx li n-nutar kien tahom dawn il-flus lura. Hemm miktub pero’ fir-ratifika li effettivament in-nutar kien tahomlhom lura ghalkemm huwa ma jiftakarx. Il-Housing Authority lilhom ma tathom l-ebda flus. Din hija l-unika propjeta’ li huma kellhom mal-Awtorita’ tad-Djar. Stqarr li hu lin-nutar darba biss kellimu meta kien mar mal-mara, u n-nutar kien qallu: ‘ghax naf x’intkom nammetti li l-izball kien tieghi’ u ghalhekk il-konvenut qal t-tort kien tieghu u ghalhekk offrielhom li l-ammont dovut jinqasam bejn tlieta – hu, il-mara tieghu u n-nutar. Huwa qallu li ma kienx lest li jaghmel hekk, qallu li xtaq jiehu parir. Sussugwentament mar ghand avukat u ha parir.

Semghet lil partijiet jittrattaw l-kawza fis-seduta tal-21 ta’ Gunju 2013 u jawtorizzaw lil Qorti tghaddi ghas-sentenza taghha.

Ikkunsidrat:

Illi f’din il-kawza l-attur qed jitlob lil din il-Qorti tikundanna lill-konvenut ihallsu is-somma ta’ erbat elef u sitta u hamsin Ewro u tletin ewro centesmi (€4,056.30) rapprezentanti ammont dovut minnu liema ammont huwa rregistrat fir-Registru pubbliku b’ipoteka numru I 1761/85, Ref 8186-2011. Il-konvenut minn naha tieghu qed jghid li t-talba tal-attur m’hijiex legalment tenibbli ghaliex huwa qatt ma ta inkarigu lill-attur jhallas l-ammont fir-Registru Pubbliku – I 1761/85 – Rif. 8186-2011.

Illi ghalhekk din il-kawza tiddependi biss fuq kredibilta’ tax-xhieda sabiex jigi stabbilit liema inkarigu nghata lin-Nutar meta sar il-konvenju relattiv ghall-bejgh tal-fond 17 inkluz

il-garage anness mieghu numru 15, fi Triq Antonio Chircop, Qrendi.

Ili t-tip ta’ prova li jrid iressaq l-attur huma skond il-gurisprudenza konstanti li:

a. Ibda biex ir-regola tradizzjonali tal-piz tal-provi timponi a kariku tal-parti li tallega fatt l-oneru li ggib il-prova ta’ l-ezistenza tieghu. Tali oneru hu ugwalment spartit bejn il-kontendenti, sija fuq l-attur li jsostni l-fatti favorevoli li jikkostitwixxu l-bazi tad-dritt azzjonat minnu *(actori incumbit probatio)*, sija fuq il-konvenut ghas-sostenn tal-fatt migjub minnu biex jikkontrasta l-pretiza tal-attur (*reus in excipiendo fit actor*) (Vol. XLVI.i.5).

b. Fil-kors tal-kawza dan il-piz jista’ joxxilla minn parti ghall-ohra, ghax, kif jinghad, ‘jista’ jkun gie stabbilit fatt li juri prima facie li t-tezi tal-attur hija sostenuta’ (Vol. XXXVII.i.577).
c. Il-gudikant adit mill-meritu tal-kaz hu tenut jiddeciedi iuxta allegata et probata, u dan jimporta illi d-decizjoni tieghu tigi estratta unikament mill-allegazzjoni tal-partijiet. Jigifieri, minn dawk ic-cirkustanzi tal-fatti dedotti ghab-bazi tad-domanda jew tal-eccezzjoni u l-provi offerti mill-partijiet. Jikkonsegwi illi d-dixxiplina tal-piz tal-provi ssir bazi tar-regola legali tal-gudizzju in kwantu timponi fuq il-gudikant il-konsiderazzjoni li l-fatt allegat mhuwiex veru ghax mhux ippruvat;

d. Il-valutazzjoni tal-provi hu fondat fuq il-principju tal-konvinciment liberu tal-gudikant. Lilu hu moghti l-poter diskrezzjonali tal-apprezzament tar-rizultanzi probatorji u allura hu liberu li jibbaza l-konvinciment tieghu minn dawk il-provi li hu jidhirlu li huma l-aktar attendibbli u idoneji ghall-formazzjoni tal-konvinciment tieghu. Naturalment dik id-diskrezzjoni tieghu hi soggetta ghal dak il-limitu legali impost fuqu mill-artikolu 218 tal-Kap. 12 li jrid li fis-sentenza tinghata motivazzjoni ragonata li tikkonsenti l-kontroll tal-hsieb logiku segwit fuq appell interpost mis-sentenza.
Motivazzjoni din, li jekk jinstab li tirrispondi mal-logika u r-razzjonalita’, kif ukoll koerenti mal-elementi utilizzati allura

skont gurisprudenza konkordi, ma tigix disturbata minn Qorti ta' revizjoni ("**Joseph Tonna vs Philip Azzopardi**" – A.I.C. (PS) -12 t'April, 2007; "**Ramchand Kilumal noe vs Jessie Blanco** – A.C. -30 ta' Gunju 1912 (Vol. XXIV/i/104).

Jinghad ukoll b'referenza ghal dak li intqal fis-sentenza li inghatat mill-Prim' Awla fit-30 ta' Ottubru 2003 fl-ismijiet '**George Bugeja vs Joseph Meilaq'** li:

"*Il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg versjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.*

Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Dan ghad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubju ragjonevoli.

Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo.

Fil-fatt huwa wkoll principju assodat fil-gurisprudenza taghna illi l-verosimiljanza hija forma ta' korroborazzjoni"

Illi ghalhek jispetta lill- Qorti tara dak li rrizulta mill-provi fid-dawl ta' dak li gie enunzjat aktar 'il fuq. L-attur spjega

li l-konvenut flimkien ma’ martu xtaqu jbieghu l-proprjeta’ taghhom numru 17 flimkien mal-garange numru 15 fi Triq Antonio Chircop, Qrendi lill-konjugi Galea. Jghid li xi parti minnhom xtaqu li l-kuntratt isir qabel ma fil-fatt jinhareg il-permess mill- Awtorita’ tad-Djar. In-Nutar jispjega li dan il-fond kien gie akkwistat mill-konvenut tramite bis-sussidju tal-Awtorita’ u dan ma giex kontestat mill-konvenut u ghalhekk l-ebda bejgh ma seta jsir minghajr il-permess tal-Awtorita’. Qal li wara verifiki li kien ghamel irrizultalu li l-bejgh seta’ jsir ghaliex il-permess kien ser johrog pero’ kien ftiehem mal-partijeit li kien ser izomm is-somma ta’ sitt elef lira Maltin (Lm6,000) sakemm johrog il-permess relattiv sabiex din is-somma tkompri kull ammont li talvolta setghet titlob l-Awtorita’. Jghid li l-partijiet ftehmu dwar dan u l-kuntratt finali sar nhar l-4 ta’ Settembru 2003 filwaqt il-permess tal-Awtorita’ hareg fit-22 ta’ l-istess xahar b’certu kundizzjonijeit fosthom li jigu osservati l-kondizzjonijiet tal-kuntratt originali (vide dokument AA anness).

Fost dawn il-kondizzjonijiet fl-att tal-akkwist tal-5 ta’ Frar, 1985 li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat (vide Dokument B anness) hemm is-segwenti paragrafu numru sitta pagna 206 ‘*Jekk il-kumpratur waqt jew wara iz-zmien ta’ hames snin fuq stipulat jassenja u jitrasferixxi l-fond fuq imsemmi b’titolu ta’ bejgh jew b’titolu iehor ‘inter vivos’ lill-terzi persuni, l-kumpratur ikun obbligat li jhallas lura lill-Awtorita’ tad-Djar li ghaliha l-imsemmi Joseph Axisa (Awtorita’) jaccetta s-somma ta’ tlett elef, erba’ mija u tnejn u sebghin Lira (Lm3,472) li tirraprezenta l-ammont li bih gie ridott il-prezz tal-imsemmi fond bhala sussidju’.*

In segwitu l-partijiet regghu dehru quddiem in-Nutar u dan fil-11 ta’ Dicembru 2003 fejn ghamlu ratifika li permezz taghha il-konjugi Galea kienu halsu lill-konvenut u martu s-somma ta’ sitt elef Lira Maltin (Lm6,000) kif imnizzel fil-kuntratt originali ta’ akkwist bejn l-Awtorita’ u l-konvenut u martu.

Jghid li f’Dicembru ta’ l-2003 Galea gew biex ibieghu l-proprjeta’ u rrizulta li kien hemm ipoteka fuq il-fond u ghalhekk marru jkelmuh. Spjegalhom li jekk l-ipoteka ma tigix kancellata il-konvenju kien ser jaqa’ u l-bejgh ma

jsirx. Huwa kien kiteb lill-konvenut izda ghalxejn u ghalhekk qabad u hallas €8,112.59 lill-Awtorita' tad-Djar. Il-proprjeta' giet rilaxxjata mill-ipoteka pero' bi qbil ma' l-Awtorita' tad-Djar huwa gie surrogat fid-drittijiet ipotekarji naxxenti mill-ipoteka ittra I numru 1761/1985 (vide Dokument F).
In segwitu ighid li l-konvenut kien issepara minn mal-mara u ghalhekk kien kiteb lill-mara u lill-konvenut b'mod separat u kien talabhom sabiex ihalsuh ta' din l-ipoteka u jghid li filwaqt li l-mara tas-Sur Fenech giet hallset sehemha mill-ammont ta' €8,112.59 minghajr problemi, il-konvenut ma riedx ihallas.

Huwa esebixxa kopja tal-konvenju relattiv li l-Qorti immarkat bhala dokument CSH u f'dan il-konvenju il-partijiet ftehmu li l-propjeta' in kwistjoni kellha tigi trasferita minghajr ipoteka jew charge fuqha. Huwa stqarr illi meta ghamel ir-ratifika sfortunatament qabzitlu l-ipoteka u ghalhekk ma zammx il-flus u ma hallasx l-ipoteka. Jekk mhux sejjer zball, huwa kien gharrafhom li fil-fatt kienet qabzitlu l-ipoteka u ghalhekk bonarjament kien lest li joffri terz biex jigu evitati l-proceduri fil-qrati.

Rita Camilleri mart il-konvenut xehdet u kkonfermat li l-attur kien kitbilha u qallha li kellha thalsu ta' xi ipoteka li kien hemm registrat fuq il-proprjeta' li kienu bieghu lill-konjugi Galea. Qalet li hija ma xtaqitx thallas pero' meta n-Nutar infurmaha li kien ser jiehu passi bil-Qorti accettat li thallas u hallsitu ammont ridott li gie miftiehem bonarjament bejniethom.

Il-konvenut xehed u kkonferma li verament kien biegh il-proprjeta' lill-konjugi Galea permezz ta' kuntratt redatt mill-attur. Jghid li verament dan sar wara sitt xhur li kien sar il-konvenju. Jghid li l-konvenju gie miktub mill-attur stess u fir-raba' artikolu hemm specifikat li "l-fond jigi trasferit liberu minn kull ipoteka jew charge hlief dak tac-cens" (Dok 7J).

Huwa sostna li la hu u lanqas martu ma kienu nformati f'xi stadju tal-bejgh li kien hemm ipoteka fl-ammont ta' tliet

elef, erba’ mija u tnejn u sebghin lira Maltin (Lm 3,472) li kellha tithallas fuq il-bejgh tal-post.

Ikkonferma li mir-rikavat li kien ser jiricievi l-attur kien zamm is-somma ta’ sitt elef liri Maltin (Lm6,000) li kellhom jigu mghoddija lill-Awtorita’ una volta isir il-kuntratt finali ghaliex kien hemm kondizzjoni li tesigi hekk fil-kuntratt originali u cioe’ dak li permezz tieghu il-konvenut kien akkwista l-proprjeta’ in desamina.

Il-konvenut spjega li meta l-attur baghat ghall-konvenut u ghall-mart il-konvenut biex jghidilhom bl-istorja huwa ammetta li l-izball kien tieghu u nfurmahom li s-somma li hallas biex titnehha l-ipoteka ta’ tliet elef, erba’ mija u tnejn u sebghin lira Maltin (Lm 3,472) kellha tinqasam bejn l-attur, il-konvenut u mart il-konvenut u cioe’ elfejn, sitt mija u disghin ewro (€2,690) kull wiehed. Hawnhekk il-konvenut u martu dehrilhom li kellhom jiehdu parir legali qabel ma jaccettaw l-offerta. Il-konvenut talbu jnizzel l-ammont li kien qed jitlobhom li jhallsu fuq karta u ghalhekk l-attur gab envelopp u kiteb l-ammont ta’ elfejn, sitt mija u disghin ewro (€2,690) (Dok JF1). Huwa sostna li mhux minnu li hu cahad li ser ihallas l-ammont u dana gie kkonfermat mix-xhieda ta’ martu.

Il-konvenut tenna li huma telqu minghand l-attur bl-idea li jiehu parir legali u jinfurmah bir-risposta. Huwa xi zmien wara mar ghand l-avukat Dr Lawrence M. Galea u wara li spjegalu x’gara l-avukat qabel mieghu li ma kellu jhallas xejn lill-attur. Filfatt l-avukat Galea baghat ittra lill-attur f’dan is-sens bid-data tat-3 ta’ Gunju 2011 (Dok. JF2). L-attur wiegeb b’ittra (Dok. JF3) datata 8 ta’ Gunju 2011 fejn iddikjara li l-ammont in kwistjoni kien diga’ thallas minnu minghajr il-kunsens tal-konvenut u martu u li huma kellhom l-obbligu li jhallsuh lura dan l-ammont. Huwa stqarr illi skond kif infurmah l-avukat Galea l-obbligu li s-somma tithallas kien tax-xerrej tal-post u la darba sar il-kuntratt u gie dikjarat li l-fond qed jinbiegh minghajr ipoteka, in-nutar li ppublika l-kuntratt kien responsabbli ta’ kull nuqqas.

Illi ghalhekk jirrizulta li hemm qbil bejn il-partijiet fuq diversi punti fosthom li l-fond l-Qrendi inbiegh lil konjugi Galea, li wara saret rattifika u l-konjugi Galea halsu lil konvenut u martu is-somma ta' sitt elef lira maltin (Lm6000) ghall Awtorita u li effetivament li l-proprjeta li l-konvenut u martu bieghu lil konjugi Galea kellha tkun libera minn kul ipoteka piz iehor.

Illi ghalehkk huwa necessarju li jigi ezaminat il-kuntratt ta' bejgh bejn il-konvenut u martu u l-konjugi Galea datat 4 ta' Settembru 2003 esebit fl-atti a fol 14 mmarkat bhala Dok A. Jirrizulta f'dan il-kuntratt fil-kundizzjoni numru 4 li "*il-fond hu trasferit liberu minn kull privilegg, ipoteka jew charge hlief dak ta' cens"*.

Illi dan il-kuntratt m'hemmx dubbju jorbot lill-partijiet ghal dak li ftehmu dwaru u ghalhekk l-konvenut u martu kienu obbligaw ruhhom li ma jbieghux proprjeta' mghobbi b'piz.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **"<u>Grace Spiteri vs Carmel sive Lino Camilleri et</u>"** (Cit. Nru: 3535/96/RCP) deciza minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2002 inghad dwar dan l-artikolu tal-ligi li:

"Il-principju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali ghandu jigi rispettat u li hi l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tigi osservata. Pacta sunt servanda". (A.C. 5 ta' Ottubru, 1998 – **"<u>Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-Arkitett u Nginier Civili Anthony Spiteri Staines</u>"**).

Illi tkompli tghid din is-sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell hawn appena citata li:

"Illi l-gurisprudenza nostrali hi kostanti filli rriteniet li ma hix ammissibbli li prova testimonjali kontra jew in aggjunta ghall-kontenut ta' att miktub u hi talvolta ammessa biex tikkjarifika l-intenzjoni tal-partijiet meta din hi espressa b'mod ambigwu" (Vol. XXXIV, P. III., p. 746).

Illi in oltre gie deciz illi "*Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt jintervjeni avveniment li jkollu bhala konsegwenza kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu parti fil-kuntratt u li tkun tidher car mill-kumpless tal-konvenzjonijiet*" (Vol. XXIV, P. I., p.27) (ikkwotata fis-sentenza **"<u>Beacom vs Spiteri Staines</u>"** – ibid; **"<u>Suzanne Xuereb vs Gilbert Terreni</u>" –** P.A. (RCP) 12 ta' Lulju 2001; **"<u>Anton Spiteri vs Alfred Borg</u>"** – P.A. (RCP) 30 ta' Novembru 2000; **"<u>Emanuel Schembri vs Leonard Ellul</u>" –** P.A. (RCP) 30 t'Ottubru 2001).

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell fl-14 ta' Novembru 1983 fl-ismijiet '**<u>Albert Brincat et vs Ant Saliba pro et noe</u>',** il-Qorti kienet qalet illi ma kienx permessibli li jingieb xhieda orali biex tigi spjegata skrittura privata illi kienet cara u li ma kienet thalli l-ebda dubbju. Dana huwa konformi mat-taghlim fid-dritt Ruman li *"Quoties in verbis nulla est ambiguitas ibi nulla exposito verba fienda est".*

Illi ghalhekk jirrizulta bic-car mit-test tal-kuntratt li l-konvenut u martu kienu intrabtu li jbieghu l-fond liberu minn kull ipoteka u ghalhekk m'hemmx dubbju li l-konjugi Galea kellhom kull ragun jinsistu li din tigi kancellata.

Issa ghalhekk issegwi d-domanda l-ohra jekk l-attur kienx intitolat jhallas l-ipoteka u jaghmel il-kancellament taghha sabiex wara jigi surrogat fid-drittijiet tal-Awtorita'.

L-attur verament seta' ottjena permess minghand il-konvenut qabel ma fil-fatt ghamel il-kancellament tal-ipoteka u kienet tkun sitwazzjoni ferm aktar felici pero' dan ma jfissirx li issa ghaliex in-Nutar hallas din l-ipoteka floku jew ahjar f'ismu m'ghandux dritt jigbor il-hlas li ghamel. Il-fatt li l-konvenut accetta li jinkludi kundizzjoni bhal din fil-kuntratt ta' bejgh tieghu ifisser li kien lest li jassumi kull responsabbilita' taghha u ghalhekk issa jrid jaghmel tajjeb ghal tali obbligazzjoni naxxenti minn dak l-istess kuntratt.

Huwa veru li l-attur kien qal lill-konvenut li jekk ihallas bonarjament kien lest li jidhol fl-ispiza billi l-ammont jinqasam bejn tlieta (l-konvenut, martu u hu) pero' din kienet offerta li huwa ghamel ghax ried. Issa pero' li l-konvenut ma hallsux bonarjament qed jippretendi nofs l-ammont li huwa hallas ghall-kancellament u cioe' is-somma mitluba fir-rikors promotur ta' erbat elef u sitta u hamsin Ewro u tletin centesmi (€4,056.30) benche' martu halset somma inferjuri. (Din is-somma hija nofs is-somma imsemmija fl-ittra mmarkata E a fol 43 fejn hemm indikat is-somma ta' tmint elef u sebgha u tmenin ewro u tmienja u hamsin centezmu [€8,087.58]). Il-Qorti thoss li dan l-ammont ghandu jithallas ghaliex l-konvenut kien jaf jew messu kien jaf bl-ipoteka li kien hemm registrat fuq il-proprjeta' tieghu u ghalhekk meta ghamel dik il-kundizzjoni fil-kuntratt tieghu kien jaf li effettivament kien qed jidhol responsabbli sabiex jikkancella din l-istess ipoteka qabel il-bejgh. Il-fatt li naqas li jaghmel dan u l-attur ghamilha floku ma tnaqqasx mill-obbligu tieghu li jhallas issa.

Ghaldaqstant, din il-Qorti filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut, qieghda tilqa' t-talba attrici b'dan illi qed tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-attur dik is-somma imsemmija fir-rikors promotur fl-ammont ta' erbat elef u sitta u hamsin Ewro u tletin centesmu (€4,056.30).

L-ispejjez ta' din il-kawza, l-ittra ufficcjali numru 1298/12 u tal-Mandat ta' Sekwestru numru 1715/12 jithalsu mill-konvenut u l-imghax fuq din is-somma jibda' jiddekorri mid-data tan-notifika ta' l-ittra ufficcjali 1298/12.

< Sentenza Finali >

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