MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

MARK CHETCUTI

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2014

Citazzjoni Numru. 126/2011

Camland Limited

vs

Salvatore sive Saviour Borg, Joseph Borg,

Carmelo Borg, George Borg, Alfred Borg,

Mariana Borg, u Dolores sive Doris Borg

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta attrici tal-11 ta' Frar 2011 li jghid hekk:

1. Illi b'konvenju datat tletin (30) ta' Jannar tas-sena elfejn u disgha (2009) il-konvenuti obbligaw ruhhom flimkien li jbieghu, icedu, jassenjaw u jittrasferixxu favur is-socjeta attrici li obbligat ruhha li taccetta u tixtri (i) is-sehem indiviz ta' art f'San Giljan, mill-ghalqa maghrufa 'Tas-Sigra' sive 'Tac-Cikkun': (ii) ir-remissa 2, Sigra Lane San Giljan; (iii) u d-dirett dominju

perpetwu u cens annwu u perpetwu ta' €1,410.70 fuq l-art tas-Sigra, kuntrada Ta' Giorni. San Giljan, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha stipulati fl-imsemmi konvenju, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa (Dokument A);

2. Illi l-imsemmi konvenju gie debitament registrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u t-taxxa relattiva thallset (Dokument B);

3. Illi minkejja li l-konvenuti gew interpellati ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi b'ittra ufficcjali tal-wiehed u ghoxrin (21) ta Jannar tas-sena elfejn u hdax (2011) (Dokument C) biex jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta bejgh relattiv, huma baqghu inadempjenti;

4. Illi l-konvenuti ghadhom sal-lum qeghdin jirrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh minghajr raguni valida fil-ligi;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega, is-socjeta rikorrenti titlob bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

i. tikkundanna lill-konvenuti sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn din il-Qorti, jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att notarili tal-bejgh ta' (i) is-sehem indiviz ta' art f'San Giljan, mill-ghalqa maghrufa 'Tas-Sigra' sive 'Tac-Cikkun'; (ii) ir-remissa 2, Sigra Lane San Giljan; (iii) u d-dirett dominju perpetwu u cens annwu u perpetwu ta' €1,410.70 fuq l-art tas-Sigra, kuntrada Ta' Giorni. San Giljan, bil-prezz u l-kundizzjonijiet l-ohra kollha, kollox kif deskritt u indikat fil-konvenju imsemmi tat-tletin (30) ta' Jannar 2009;

ii. tinnomina lin-Nutar Joanne Lia biex tippubblika l-att ta' bejgh opportun;

iii. tinnomina kuraturi biex jirrapprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att ta' bejgh.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tal-21 ta' Jannar 2011 kontra l-konvenuti, ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li tghid hekk:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija intempestiva stante li l-konvenuti ghadhom ma offrewx l-immobbli meritu ta' din il-kawza lill-aventi kawza tal-Imhallef Emeritus Professur Victor Borg Costanzi u lid-ditta England Sant Fournier & Son kif kien pattwit minn John Borg li min ghandu ottenew l-istess immobbli l-eccipjenti, in forza ta' kuntratt, in atti Nutar Dottor Francis Micallef tat-13 ta' Gunju 1962 fejn gie pattwit li l-istess ghandhom joffru dawn l-immobbli lil imsemmija koncessjonarji kif ahjar jirrizulta mill-kopja tal-istess kuntratt li qed tigi hawn ezibita u markata Dokument "B1";

2. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, l-konvenuti ma setghux jersqu ghall-att pubbliku relattiv stante li huma ma setghux ibieghu, jassenjaw u jittrasferixxu l-immobbli skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-istess konvenju tat-30 ta' Jannar 2009 liema termini u kundizzjonijiet huma saru jafu bihom biss wara li iffirmaw il-konvenju fuq imsemmi u partikolarment, imma mhux esklussivament, ma setghux jaghtu l-garanzija tal-pacifiku pussess u godiment rejali fuq l-immobbli kif hemm pattwit;

3. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, kienet is-socjeta attrici li minkejja li mgharrfa snin ilu bil-premess, u cioe dak pattwit bil-kuntratt fuq imsemmi tat-13 ta' Gunju 1962, baqghet tippretendi li l-konvenuti jinjoraw tali obbligazzjonijiet u jersqu ghall-att pubbliku relattiv minghajr ma jaghmlu dak li kienu obbligaw ruhhom li jaghmlu l-awturi tal-istess konvenuti;

4. Illi, subordinatament u minghajr ebda pregudizzju, trid issir verifika dwar dak li verament jipposjedu u ghadu proprjeta tal-konvenuti mill-eredita ta' John u Marianna Borg stante li, minkejja dak li hemm dikjarat fil-konvenju, huwa biss dak li huwa, effettivament, il-proprjeta tal-konvenuti, provenjenti mill-istess eredita, li jista' jifforma parti minn kwalsiasi trasferiment kieku tali trasferimenti seta' jsehh.

Illi l-konvenuti jafu l-fatti fuq imsemmija personlament.

Illi l-konvenuti jaqblu li sar il-konvenju tat-30 ta' Jannar 2009 u li dan gie registrat debitament mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni pero ma jaqblux illi huma qed jirrifjutaw li jersqu ghall-kuntratt ta' bejgh minghajr raguni valida fil-ligi.

Rat l-atti u n-noti ta’ osservazzjonijiet li saru;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hi kawza fejn is-socjeta attrici qed titlob li l-konvenuti jaddivjenu ghal pubblikazzjoni ta' kuntratt ta' bejgh skond konvenju datat 30 ta' Jannar 2009. Il-kwistjoni mhix wahda dwar il-formalitajiet tal-konvenju u jidher illi s-socjeta attrici zammet haj il-konvenju billi l-konvenuti gew notifikati entro t-terminu b'ittra ufficjali biex jaddivjenu ghal pubblikazzjoni tal-kuntratt u billi xorta l-kuntratt ma sarx, giet prezentata l-kawza odjerna.

Id-difiza tal-konvenuti tikkonsisti mill-fatt illi meta huma ffirmaw il-konvenju tal-2009 ma kienux konsapevoli ta' kondizzjoni li taghti dritt ta' prefrenza lil terzi maghmula mill-awtur taghhom fit-titolu fil-kuntratt datat 13 ta' Gunju 1962 atti Nutar Francis Micallef (fol. 22 et seq. tal-process), u kwindi ma kienux f'pozizzjoni li jiggarantixxu l-pacifiku pussess u reali godiment li ntrabtu bih mas-socjeta attrici fil-konvenju mertu ta' din il-kawza. Ghal precizjoni l-kundizzjoni fl-imsemmi kuntratt tal-1962 taqra kif gej:

> Fit-trasferimenti futuri li l-koncedenti jistghu jaghmlu tal-art li huma ghandhom f'dawn l-inhawi jobbligaw ruhhom li joffruhom lil koncessjonarji bl-istess cens u kondizzjonijet tal-lum.

Fatti

Bhala fatti jidher pacifiku bejn il-partijiet illi hadd mill-partijiet ma kien konsapevoli ta' din il-kundizzjoni fil-kuntratt tal-1962 meta sar il-konvenju bejn il-partijiet. Is-socjeta attrici permezz tar-rapprezentant taghha Carmel Camilleri ddikjara fl-affidavit tieghu li hu ghamel erba' kuntratti ohra bejn l-2004 u 2006 qabel dan il-konvenju ghal porzjonijet ohra ta' art mill-istess territorju li jappartjenu lil terzi u qatt ma tqajmet din il-kwistjoni dwar kundizzjoni ta' dritt ta' preferenza jew issemmiet f'xi kuntratt.

Meta sar il-konvenju prezenti, instabet diskrepanza ravvizata min Nutar Lia li kienet qed tirredigi l-att, bejn is-sehem li kien qed jinbiegh ma' dak dikjarat fid-dikjarazzjoni causa mortis tal-awtur tal-vendituri u billi l-istess vendituri kienu jinqdew min nutar iehor ghal dawn l-

affarijiet baghtithom ghandu biex jirrangaw id-dikjarazzjoni causa mortis. Ziedet li ghamlet kuntratti ta’ trasferimenti ohra lil Camland ta’ artijiet ohra mill-istess territorju u ma ltaqghet ma ebda diffikulta. In-Nutar Bisazza, inkarigat mill-konvenuti biex jaghmel il-korrezzjoni fil-causa mortis, irriskontra l-kundizzjoni tal-kuntratt tal-1962 meta kien qed jaghmel ricerka biex jaghmel korrezzjoni gusta tal-porzjon dikjarat. Dan kollu sehh wara li l-partijiet kienu gia ghamlu l-konvenju. Il-konvenuti xtaqu jbieghu pero minghajr il-kundizzjoni tal-pacifiku pussess minhabba din il-kundizzjoni mentri s-socjeta attrici insistiet li l-bejgh kellu jsir kif miftiehem. Jirrizulta mix-xiehda ta’ Mary Borg, wahda mill-konvenuti illi qatt ma rcevew xejn dwar din il-kundizzjoni jew li kien hemm xi impediment minghand terzi ghal trasferiment liberu mill-1962 il-hawn. Ziedet li safejn taf hi lanqas Camilleri stess li xtara ishma ohra qatt ma kellu xi intoppi.

Konsiderazzjonijiet legali

Din il-Qorti mhix mitluba minn ebda parti tivverifika n-natura u l-portata tal-kundizzjoni dwar dritt ta’ preferenza li hemm fil-kuntratt tal-1962 nonostante li l-kwistjoni legali rizultanti minnha huma ta’ natura interessanti. Anki kieku dan kien parti mill-vertenza kien josta ghal gudizzju korrett in-nuqqas tal-partecipazzjoni fil-kawza tat-terzi li allegatament jinsorgi favurihom id-dritt ta’ preferenza.

Il-kwistjoni li din il-Qorti hi mitluba tistharreg hi jekk is-socjeta attrici ghandhiex id-dritt tesigi l-pubblikazzjoni tal-kuntratt bil-kunidzzjonijiet imsemmija fil-konvenju inkluz il-garanzija tal-pacifiku pussess li obbligaw ruhhom li jaghtu l-konvenuti.

L-eccezzjoni preliminari tal-konvenuti cioe li l-azzjoni hi intempestiva peress li l-konvenuti ghadhom ma offrewx l-immobbli lil dawk li jgawdu d-dritt ta’ preferenza hi minghajr fondament. Dan jinghad peress illi semmai dan l-obbligu tal-konvenuti kien jinsorgi qabel dahlu ghal konvenju billi messhom kienu konsapevoli ta’ dak li setghu jbieghu u taht liema pattijiet setghu jaghmlu dan u mhux wara. Jekk naqsu li jqisu sew il-pozizzjoni legali taghhom dan bl-ebda mod ma jista’ jimpingi fuq id-drittijiet tal-akkwirent prospettiv ghax il-konvenuti refghu fuqhom ir-riskju ta’ dak li kienu qed jobbligaw ruhhom ghalih. Del resto din il-kundizzjoni semmai rabtet lil vendituri u mhux lis-socjeta attrici li ma kinitx konsapevoli tal-

kundizzjoni u lanqas issemmiet fil-konvenju u kwindi s-socjeta attrici kellha dritt li tesigi l-bejgh skond il-konvenju kif redatt u miftiehem bejn il-partijiet.

Il-Qorti tqis li in linea ta' principju generali l-weghda ta' bejgh taghti lok ghal rapport obbligatorju li permezz tieghu l-partijiet kontraenti huma impenjati ghal manifestazzjoni ulterjuri ta' dik il-volonta li joperaw l-effett tasattiv tal-haga permezz ta' kuntratt definittiv. Hu pacifiku li d-debitur tal-obbligazzjoni hu tenut jesegwixxi l-prestazzjoni minnu assunta skond il-modalita miftiehma u fi zmien prefiss **(Brinx Limited vs Francis Said et**, App Inf 23/11/2055).

L-artikolu 1409 tal-Kap. 16 jipprovdi illi:

> Ghalkemm fil-kuntratt tal-bejgh ma tkunx giet miftiehma l-garanzija, il-bejjiegh ghandu *de jure* jaghmel tajjeb lix-xerrej ghall-evizzjoni li ttellfu l-haga mibjugha, kollha jew bicca minnha, u ghas-servitujiet u pizijiet li haddiehor jippretendi fuq dik il-haga, u li ma jkunux gew imsemmijin fil-kuntratt.

Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani et**, PA 02/10/2001, dak li qed jigi protett skond l-istess artikolu hija evizzjoni parzjali jew totali, servitujiet u pizijiet imposti fuq il-fond li l-vendituri ma jkun qal xejn dwarhom lill-istess kompratur. Il-gurisprudenza testendi tali garanzija ghal theddida potenzjali car ta' evizzjoni (ara **Giuseppe Micallef vs Elena Grech et**, App 28/03/1958).

Applikati dawn il-principji ghal fatti in ezami jirrizulta illi l-konvenuti ma ghamlu xejn fil-mori tal-konvenju biex jeliminaw dak li huma qiesu bhala ostakolu ghal ghoti tal-garanzija tal-pacifiku pussess, liema garanzija jigi precizat li tezisti u hi implicita fil-kuntratt ta' bejgh (ara **Francis Portelli et vs Stanislaw Pisani et**, PA 02/10/2001) anki minghajr kundizzjoni ad hoc maqbula bejn il-partijiet. Jekk il-konvenuti hassew illi l-kundizzjoni tal-kuntratt tal-1962 kienet timpossibilithom milli jaddivjenu ghal kuntratt messhom hadu l-passi biex jaccertaw ruhhom mill-pozizzjoni taghhom u jagixxu a bazi ta' dak li seta' kien l-obbligu taghhom u mhux baqghu passivi u llimitaw ruhhom biss li ma jersqux ghal kuntratt.

In ogni kaz lanqas bhala fatt ma jirrizulta illi l-konvenuti huma inibiti jew prekluzi milli jbieghu l-proprjeta minnhom imweghda. Il-garanzija tal-pacifiku pussess li l-konvenuti qed jishqu dwarha tipprezumi theddida ta’ evizzjoni jew evizzjoni kemm parzjali jew totali. F’dan il-kaz mhux talli ma hemm ebda evizzjoni, izda anqas theddida. Jirrizulta illi mill-1962 il-hawn hadd ma ppretenda ebda jedd naxxenti minn tali kundizzjoni anqas meta nbieghu diversi partijiet mill-istess territorju, kif irrizulta mill-provi. Kwindi ma jezisti ebda ostakolu jew impediment fil-ligi ghaliex il-konvenuti ma ghandhomx jersqu ghal kuntratt ta’ bejgh bil-garanzija tal-pacifiku pussess. Ma hemm ebda impediment li dan isir u anqas ostakolu kontra t-trasferiment tal-proprjeta kif imweghda. Drittijiet ta’ preferenza legalment ipotetici ta’ terzi ma jistghu qatt jiffondaw skuzanti ghal vendituri milli jonoraw dak minnhom mwieghed.

In kwantu ghar-raba eccezzjoni tal-konvenuti, apparti l-fatt illi l-istess konvenuti ma gabu ebda prova li dak imwieghed minnhom mhux dak li effettivament jappartjeni lilhom, il-kundizzjoni fil-konvenju kienet li jirrangaw id-dikjarazzjoni causa mortis ta’ Julian Borg biex tirrifletti dak li kien qed jinbiegh. Il-konvenuti weghdu dak dikjarat fil-konvenju u sakemm ma ssirx prova mod iehor hu ezattament dak imwieghed u li qed jigi dikjarat appartenenti lil konvenuti fl-istess konvenju li obbligati jitrasferixxu lis-socjeta attrici.

Decide

Ghalhekk il-Qorti qed taqta’ u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, u tilqa’ t-talbiet attrici fis-sens li tilqa’ l-ewwel talba b’dan li sad data tal-kuntratt il-konvenuti jottemperaw ruhhom skrupolozament mal-kundizzjonijiet kollha msemmija fil-konvenju tat-30 ta’ Jannar 2009; tilqa t-talbiet l-ohra tal-atturi, u tinnomina lil Dr. Adrian Mallia biex jirraprezenta lil eventwali kontumaci fuq l-att ta’ bejgh finali li ghandu jsir mhux aktar tard minn erba’ xhur mid-data tas-sentenza. Bl-ispejjez ghall-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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