MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANTHONY ELLUL

Seduta tat-18 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 1269/2011

Henry Gauci Borda, Karta ta' l-Identita' numru 11051(M) u martu Angela sive Gillian Gauci Borda, Karta ta' l-Identita' numru 469153(M)

Vs

1) Joseph Borg, detentur tal-Karta ta' l-Identita' numru 617638(M);

2) Dr. Yana Micallef Stafrace u l-P.L. Doreen Aquilina nominati bid-digriet ta' l-4 ta' Jannar, 2012 bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Mohamed Mustafa Namrud, detentur tal-Karta ta' l-Identita' numru 0026796(A);

3) Dr. Henry Antoncich u l-P.L. Mario Mifsud Bonnici nominati bid-digriet ta' l-20 ta' Dicembru, 2011 bhala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Josephine Pereira;

4) Angela Ciantar, detentrici tal-Karta ta' l-Identita' numru 378533(M);

5) Silvia Borg, detentrici tal-Karta ta' l-Identita' numru 568257(M);

6) Marthese Micallef, detentrici tal-Karta ta' l-Identita' numru 570261(M).

Permezz ta' rikors guramentat prezentat fl-20 ta' Dicembru 2011, l-atturi ppremettew u talbu:-

1. Illi, permezz ta' konvenju datat 22 ta' Novembru 2009, ossia konvenju numru PS200907386, kif sussegwentement estiz diversi drabi, kopja annessa u mmarkata "Dok. A", redatt quddiem in-Nutar Dottor John Gambin, ir-rikorrenti Gauci Borda kienu dahlu f'konvenju ma' l-intimati, fejn huma kienu obbligaw ruhhom illi jbieghu u jittrasferixxu lir-rikorrenti konjugi Gauci Borda li accettaw, il-propjeta', ossia tliet porzjonijiet divizi ta' raba, fil-kontrada Tar-Rangu, limiti Rabat, Malta, tal-kejl rispettiv ta' 7.5 Tumoli, 10 Tumoli u 5 Tumoli, komprizi gwiebi, bini, bjar u kmamar mibnijin fuqhom, hielsin minn kwalsiasi u kwalunkwe drittijiet ta' terzi, tale quale, bil-vacant possession, bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha, libera u franki, kif ahjar deskritta fil-konvenju originali;

2. Illi, dan il-konvenju kien soggett ghal-diversi kondizzjonijiet, fosthom l-obbligu tal-vendituri (l-intimati) illi jifdu cens gravant l-imsemmija propjeta';

3. Illi, dan il-konvenju gie sussegwentement estiz diversi drabi, u dan stante' illi c-cens baqa' ma nfediex;

4. Illi, fit-terminu utili tal-konvenju, liema konvenju kien estiz fid-19 ta' Novembru 2010 u kien jiskadi fit-22 ta' Novembru 2011, l-esponenti interpellaw lill-intimati sabiex jersqu ghal-pubblikazzjoni ta' l-att ta' trasferiment tal-propjeta' permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Novembru 2011, kopja annessa u mmarkata 'Dok. B', u ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom interess li jesegwixxu l-konvenju kontra l-intimati u jixtru u jakkwistaw din il-propjeta';

5. Illi, din il-kawza qieghdha ghalhekk issir fit-termini previsti ghall-ittri ufficjali u ta' esekuzzjoni tal-konvenju;

6. Illi, minhabba dewmien u, jew nuqqas ta' esekuzzjoni, l-esponenti soffrew danni, kawza, kolpa u responsabilita' ta' l-intimati.

Għaldaqstant, l-atturi jitolbu għar-raġunijiet premessi, lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara tiddeciedi u tikkundanna lill-intimati sabiex jersqu fit-termini tal-konvenju bejnhom u r-rikorrenti Gauci Borda ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili ta' bejgh tal-propjeta', ossia tliet porzjonijiet divizi ta' raba, fil-kontrada Tar-Rangu, limiti Rabat, Malta, tal-kejl rispettiv ta' 7.5 Tumoli, 10 Tumoli u 5 Tumoli, kif ahjar deskritti u fit-termini tal-konvenju originali tat-22 ta' Novembru 2009;

2. Tiffissa lok jum u hin ghall-pubblikazzjoni ta' l-Att Notarili u tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-Att;

3. Tinnomina kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-intimati, eventwali kontumaci fuq l-Att;

4. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti minhabba ta' nuqqas ta' l-intimati;

5. Tiddikjara u tiddeciedi li minhabba n-nuqqas ta' l-intimati li jersqu ghall-kuntratt finali, huma kkawzaw danni lir-rikorrenti u ghal liema danni huma responsabbli;

6. Tikkundanna lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti d-danni likwidati.

Permezz ta' risposta prezentata fl-4 ta' Jannar 2012, il-konvenuti (mhux inkluz Josephine Periera u Muhammed Mustafa Namrud) qalu:

1. *It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-fatt u fid-dritt.*
2. *Illi l-konvenju meritu u msemmi fic-citazzjoni odjerna kien skada sa minn qabel ma' l-atturi ntavolaw l-ittra ufficjali kif titlob il-ligi sabiex l-esponenti jaddivjenu ghal att pubbliku ta' bejgh u ghalhekk una volta l-konvenju kien skada, allura l-eponenti m'ghandhom ebda obbligu jersqu ghall-att finali u wisq inqas jistghu jirnexxu dawn il-proceduri.*
3. *Illi s-sid tal-proprjeta fir-Rabat huwa l-Ufficcju Kongunt u mhux l-esponenti. Di piu c-cens li kien koncess lill-esponenti llum il-gurnata ghalaq u ghalhekk frankament l-eccipjenti huma legalment fi stat ta' impossibilita' li jittrasferixxu xi haga li huma m'ghandhom ebda titolu fuqha prezentement. Illi l-eccipjenti ma jistghu jaghmlu ghalhekk ebda tip ta' trasferiment lir-rikorrenti.*
4. *Illi l-eccipjenti ma ghandhom ihallsu ebda danni u dana peress li [a] ir-rikorrenti ma sofrew ebda danni, di fatti anqas fil-kawzali taghhom stess ma jghidu dawn id-danni x'inhuma u fhix jikkonsistu u [b] ir-rikorrenti kienu jafu li*

kien hemm problema dwar l-iskadenza u n-nuqqas ta' fidi tac-cens li kien koncess lill-eccipjenti u ghalhekk issa jkun ingusta li jirreklamaw xi danni fuq xi haga likienu jafu dwarha.

Permezz ta' risposta prezentata fid-9 ta' Jannar, 2012, l-Avukat Dottor Henry Antoncich u l-P.L. Mario Mifsud Bonnici nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Josephine Pereira, wiegbu:-

1. Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti li taw lok ghal dina l-kawza u ghalhekk jirrizervaw li jipprezentaw ir-Risposta ulterjuri taghhom meta u jekk jirnexxielhom jikkomunikaw ma' l-assenti minnhom rapprezentata;

2. Illi bla pregudizzju ghall-premess it-talbiet tar-rikorrenti huma irriti u nulli u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom ghax ir-rikorrenti ma jistghux jitolbu l-ezekuzzjoni tal-konvenju flimkien mal-hlas tad-danni.

Permezz ta' risposta prezentata fit-2 ta' Mejju 2012, l-Avukat Dottor Yana Micallef Stafrace u l-P.L. Doreen Aquilina nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Mohamed Mustafa Namrud, wiegbu:-

Illi l-esponenti m'humiex edotti mill-fatti u ghalhekk qeghdin jirriservaw id-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti.

Konsiderazzjonijiet.

Din il-kawza hi konnessa mal-kawza 1268/2011 li giet deciza llum. B'konvenju tat-22 ta' Novembru 2009 l-atturi ftehemu mal-konvenut Joseph Borg u John Borg biex jixtru tlett porzjonijiet raba' fil-kontrada ta' Rangu, limiti Rabat, Malta ghall-prezz ta' mija tnejn u tletin elf seba' mija u hamsa u sebghin ewro (€132,775) [fol. 6]. Dan il-konvenju baqa' jigi estiz. L-ahhar estensjoni saret fid-19 ta' Novembru 2010 (fol. 14) u fl-iskrittura jinghad li l-konvenju kellu jibqa' fis-sehh sat-22 ta' Novembru 2011. Fil-konvenju jinghad:

i. *"5. Bil-patt illi l-vendituri jifdu c-cens temporanju gravanti din il-proprjeta u jirrenduha libera u franka".*
ii. *"9. Il-vendituri jobbligaw ruhhom li japplikaw sabiex jifdu c-cens temporanju li jaggrava din il-proprjeta u jirrenduha libera u franka u li jsegwu l-applikazzjoni bid-diligenza kollha….".*

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni l-qorti tosserva li mill-provi li tressqu ma jirrizultax li l-konvenju kien skada qabel l-atturi pprezentaw l-ittra ufficjali. L-ahhar estensjoni ta' validita tal-konvenju kienet sat-22 ta' Novembru 2011 u l-atturi pprezentaw il-kawza fl-20 ta' Dicembru 2011. Ghalhekk il-kawza giet proposta qabel ghadda l-perjodu kontemplat fl-Artikolu 1357(1) tal-Kodici Civili.

Id-dirett dominju tal-art oggett tal-konvenju, kien tal-Gvern. Jirrizulta li saret talba lill-Gvern sabiex l-enfitewsi temporanja tigi konvertita f'wahda perpetwa. Madankollu l-Gvern cahad it-talba. B'hekk il-proprjeta baqghet tal-Gvern. L-atturi talbu li l-konvenuti jigu kkundannati jittrasferixxu l-proprjeta ***"… fit-termini tal-konvenju originali tat-22 ta' Novembru 2009"*** (rikors guramentat). Dan m'huwiex possibbli ghaliex il-proprjeta' m'hijiex taghhom. Vincent Gilson, li kien Direttur tal-Ufficcju Kongunt, xehed:

*"Nikkonferma li ghal dak li jikkoncerna l-art, **ma sar ftehim ma' hadd**. Illum jekk hemm xi hadd qed jokkupa l-art qed jokkupaha illegalment ghax ic-cens skada. Diga' ghamiltha cara li jekk il-Gvern ser jaghti xi titolu fuq l-art, dan ser ikun biss dritt personali, cioe' qbiela…. Il-prassi tad-Dipartiment hija li meta jkollok razzett u r-raba' mieghu, ahna t-titolu naghtuh biss fuq ir-razzett u ninkludu mieghu perimeter ta' tlett piedi madwar ir-razzett. Il-kumplament tar-raba' ma naghtux drittijet reali fuqha imma sempliciment personali".*

Ghalhekk dak pattwit fi klawzola 5 ma sehhx u fic-cirkostanzi t-trasferiment mitlub mill-atturi ma jistax isehh. Meta sar il-konvenju l-atturi kienu jafu li l-art ma kenitx proprjeta tal-konvenuti. Il-konvenuti ma taw l-ebda garanzija li l-art ogget tal-konvenju ser issir proprjeta taghhom. Dak pattwit fi klawzola 5 tal-konvenju ma kienx jiddependi mill-konvenuti. M'hemmx provi li l-konvenuti kellhom xi tort ghal fatt li l-Gvern irrifjuta t-talba ta' Joseph Borg biex jikkonverti l-enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa.

Ghal dak li jirrigwarda t-talbiet relatati mad-danni l-qorti ser tillimita ruhha biex tirriproduci dak li qalet fis-sentenza tal-kawza 1268/2011 li nghatat illum:

L-atturi qeghdin jitolbu wkoll id-danni. Talba li ma saritx b'mod sussidjarju ghat-talba biex jigu kkundannati jersqu ghall-pubblikazzjoni tal-att finali. B'kollox jippretendu s-somma ta' €64,057.77 (ara prospett a fol. 61) li jikkonsistu f'kera li qalu li kellhom ihallsu fil-perjodu bejn 20 ta' Lulju 2004 u Marzu 2012. Fil-fehma tal-qorti din il-pretensjoni hi bla bazi meta tqies:-

i. Mill-provi rrizulta li sa mill-bidunett tan-negozju, l-atturi kienu jafu li Joseph Borg u John Borg ma kienux is-sidien tal-beni;

ii. Ghalkemm l-attur xehed li l-bejjiegha qalulu "... li f'sitt xhur jirrangaw kollox mal-Joint Office" (fol. 133), il-qorti ma temminx. Kieku din hi l-verita' fil-konvenju tat-22 ta' Novembru 2002 ma kienx ser jinghad li jibqa' fis-sehh sat-22 ta' Novembru 2007, cjoe' ghal ***hames snin****;*

iii. Il-vendituri ma taw l-ebda garanzija li l-enfitewsi ser issir perpetwa.

iv. Id-decizjoni tal-konverzjoni ta' enfitewsi temporanja f'wahda perpetwa kienet tiddependi minn decizjoni tal-Gvern, li kien estranju ghal ftehim li sar bejn l-atturi, Joseph Borg u John Borg. Inoltre mill-provi hu evidenti li f'din il-materja kienu direttament involuti d-difensuri tal-atturi. Fil-fatt il-korrispondenza li kienet tintbaghat lill-Ufficcju Kongunt hi ffirmata mill-konsulent legali tal-atturi. Mill-istess dokumenti jirrizulta li kienu qeghdin jattendu wkoll ghal laqghat ma' ufficjali tal-Ufficcju Kongunt. Dawn 'il fatti juru kif l-atturi kienu direttament involuti fl-ezercizzju sabiex jinghata titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq il-beni u b'hekk eventwalment ikun jista' jinfeda c-cens.

v. Il-konvenju baqa' jigi mgedded minn zmien ghal zmien minghajr ebda rizerva. Ma jistghux issa l-atturi jippretendu hlas ta' kera ghall-perjodu li l-konvenju baqa' jiggedded bil-kunsens espress taghhom u minghajr ma saret l-ebda rizerva fiz-zmien tal-estensjonijiet.

vi. *F'kull kaz ladarba ser jigu michuda t-talbiet sabiex il-konvenuti jigu kkunndannati ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt, ifallu wkoll it-talbiet relatati mad-danni.*

F'kull kaz ukoll id-danni li qeghdin jirreklamaw l-atturi jirrizultaw minn prospett li pprezentaw fil-kawza 1268/2011 (Dok. GB5 a fol. 61). Hu ovvju li ma jistghux jippretendu l-istess danni li ntalbu fil-kawza l-ohra.

Ghal dawn il-motivi:-

1. **Tichad it-tieni eccezzjoni (fol. 18).**
2. **Tilqa' t-tielet eccezzjoni u raba' eccezzjoni (fol. 19) u tichad it-talbiet tal-atturi.**

Spejjez a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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