QORTI ~IVILI, PRIM'AWLA

Im]allef

Onor. Giannino Caruana Demajo LL.D.

Seduta ta' nhar il-{img]a 14 ta’ {unju 2002

Numru 5

~itazzjoni 969/1995

Andrew Bezzina

versus

Joseph u Antonia konju[i Xuereb

F’din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob il-]las ta’ senserija g]all-bejg] ta’ immobbli.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attur kien is-sensal illi wassal g]all-bejg] mill-konvenuti ta’ proprjetà immobbli bil-prezz ta’ sebg]a u tmenin elf lira (Lm87,000) b’kuntratt tas-7 ta’ Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri. Sehem il-konvenuti mis-senserija huwa ta’ tmien mija u sebg]in lira (Lm870), i\da l-konvenuti ma jridux i]allsu. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a biex jitlob illi l-qorti tikkundanna lill-konvenuti j]allsuh tmien mija u sebg]in lira (Lm870) flimkien ma’ l-ispejje\ tal-kaw\a, fosthom dawk tal-mandat ta’ sekwestru numru 1330/95.

Il-konvenuti ressqu l-e``ezzjoni illi kien sar ftehim illi huma ma j]allsu xejn lill-attur b]ala senserija.

Billi fl-e``ezzjoni tag]hom il-konvenuti ma humiex qeg]din ji`]du illi l-attur kien is-sensal illi wassal g]all-bejg], i\da kien sar ftehim illi huma ma j]allsuhx senserija, huwa fuq il-konvenuti l-oneru illi juru illi tassew kien hemm dak il-ftehim.

Il-konvenuti ma humiex qeg]din jaqblu bejniethom dwar kif wasal l-attur biex big]ilhom il-proprjetà tag]hom. Il-konvenuta xehdet illi hi u \ew[ha ma kellhomx]sieb illi jbieg]u u illi kien il-konvenut illi webbilhom, u, anzi, iffittahom, biex ibieg]u:

> … … … qabel bdejna l-bejg] mill-ewwel g]idnielu [lill-attur] li a]na m'a]niex interessati li nbieg]u u qalilna li g]andu lil xi]add li jrid jixtriha; mill-ewwel qalilna dik il-kelma. … … … Jien g]idtlu li r-ra[el tieg]i ma ried b'xejn ibig]ha; qalli "A]na hawnhekk qeg]din kuntenti; m'g]andniex g]alfejn no]or[u minn hawn". Baqa' jinsisti, u mbag]ad jien g]idtlu "Inti ejja nwaddbuha g]al saqajha … … … Però]a ng]idhielek *straight*: m'g]andix x'naqsam jiena ma' senserija"; mill-ewwel g]idthielu.[1]

Il-konvenut, i\da, jag]ti ver\joni kemmxejn differenti minn dik li tat martu:

> Billi kelli lil binti tg]ix mieg]i fil-*flat* ta' isfel, u jien u l-mara qeg]din navanzaw sew fl-età, u billi jien miniex f'sa]]ti kif kont qabel, u l-villa hija kbira, illum, g]alina, idde`idejna illi a]na nbieg]uha.[2]

It-tnejn jaqblu, i\da, illi lill-attur il-konvenuta kienet qaltlu illi ma riditx t]allas senserija.

Ressqu wkoll biex jixhdu lil binthom, Rita Azzopardi, u lil \ew[ha, Claude Azzopardi, u dawn ukoll qablu illi l-konvenuti kienu g]arrfu lill-attur illi senserija ma j]allsux.

---

1 Ara x-xiehda tal-konvenuta Antonia Xuereb fis-seduta tat-30 ta' {unju 1998, *fol.* 34.

2 Ara l-*affidavit* ma]luf mill-konvenut Joseph Xuereb fis-17 ta' Frar 1997, *fol.* 50.

Il-konvenuti xehdu wkoll illi meta waslu biex, flimkien max-xerrej, jiffirmaw il-konvenju quddiem in-Nutar Maurice Gambin, l-attur wera illi, minkejja dak li kienu qalulu fil-bidu, xorta kien qieg]ed jippretendi s-senserija u, min]abba f'hekk, in-negozju sfratta u l-konvenju ma iffirmawhx.

Madankollu, il-kuntatti max-xerrej ma nqatg]ux, u ftiehmu illi jer[g]u jiltaqg]u quddiem nutar — din id-darba n-Nutar Tonio Spiteri — biex isir il-konvenju. G]alkemm lill-attur ma ridux i]allsuh senserija, il-konvenuti xorta qalulu bl-appuntament li g]amlu g]and in-Nutar Spiteri[3].

G]andu jing]ad illi n-Nutar Gambin, li kien ikun l-a]jar xhud — g]ax xhud indipendenti li ma g]andux interess fl-e\itu tal-kaw\a — dwar il-kliem li sar quddiemu bejn il-partijiet dwar is-senserija, ma tressaqx mill-konvenuti biex jixhed. Min-na]a l-o]ra l-attur ressaq lix-xerrej, Anthony Cassar[4], lill-avukat tax-xerrej, Dr David Tonna[5], u lin-Nutar Tonio Spiteri[6], u dawn kollha mhux biss ikkonfermaw illi kien bis-sa]]a ta' l-attur illi sar il-bejg], i\da wkoll ma semmew xejn dwar ftehim li l-konvenuti ma j]allsux senserija. Anzi, l-Avukat Tonna xehed illi jiftakar `ar illi ssemma' l-fatt illi kien hemm sensal[7]. Tassew illi n-Nutar Spiteri xehed illi l-attur ma kienx deher waqt il-pubblikazzjoni tal-kuntratt g]ax il-konvenuti o[[ezzjonaw g]alih, i\da, jekk l-o[[ezzjoni saret f'dak l-istadju, ma jista' jkollha ebda relevanza g]ax f'dak l-istadju x-xog]ol ta' l-attur kien [à sar u twettaq.

Wara illi qieset il-fatti ta' dan il-ka\ kif]ar[u mix-xiehda, din il-qorti hija tal-fehma illi l-konvenuti a``ettaw l-intervent ta' l-attur b]ala sensal, inqdew bih u

---

3 Ara x-xiehda tal-konvenut Joseph Xuereb fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2001 quddiem l-assistent [udizzjarju, *fol.* 70.

4 *Fol.* 27.

5 *Foll.* 52 *et seqq.*

6 *Fol.* 29.

7 Ara x-xiehda ta' l-Avukat David Tonna fis-seduta ta' l-14 ta' Marzu 2002, *fol.* 55,

]adu l-benefi``ju tax-xog]ol tieg]u, u kien biss meta x-xog]ol ta' l-attur ma kienx aktar me]tie[, g]ax il-ftehim max-xerrej kien sar, illi wrew bil-miftu] illi ma ridux i]allsu senserija. F'dak l-istadju, i\da, il-volontà unilaterali tal-konvenuti ma setg]etx tibdel is-sitwazzjoni.

Il-qorti g]alhekk hija tal-fehma illi l-attur kien is-sensal illi wassal g]all-bejg] tal-proprjetà tal-konvenuti, u illi ma kien hemm ebda ftehim illi ma kellux jit]allas.

Il-prezz tal-bejg] kien ta' sebg]a u tmenin elf lira (Lm87,000). Sehem il-bejjig] mis-senserija hija ta' wie]ed fil-mija (1%)[8], jew tmien mija u sebg]in lira (Lm870).

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi, wara li ti`]ad l-e``ezzjoni tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tikkundanna lill-konvenuti j]allasu lill-attur is-somma ta' tmien mija u sebg]in lira (Lm870) flimkien ma' l-ispejje\ mitluba fi`-`itazzjoni.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.

[8] Artt. 1362 u 1361(2), Kod. ~iv.