25 ta' Jannar, 1990

Imħallef: –

Onor. Joseph D. Camilleri B.A. LL.D

Victor Camilleri

versus

Frank Littleton

Konvenju ta' Xiri u Bejgħ – Rekwiżiti

Il-liġi trid li l-wegħda tal-bejgħ u x-xiri ssir b'att pubbliku jew skrittura privata, inkella ma tgħoddx. Huwa risaput ukoll li l-iskrittura jew att pubbliku kontenenti l-wegħda tal-bejgħ u xiri jrid ikun fihom imniżżel l-elementi essenzjali kollha li jirregolaw il-kuntratt ta' bejgħ/xiri.

Il-Qorti: – Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur, wara li ppremetta li bi skrittura tat-2 ta' Ottubru 1972 il-kontendenti ftehmu li l-konvenut ibiegħ u jittrasferixxi lill-attur blokk ta' *flats* bl-isem *Hilton* bil-prezz u kondizzjonijiet inkorporati fl-istess skrittura u l-attur ikkonsenja bħala depożitu lill-konvenut *Savings*

Bank Book tal-Banka Tagliaferro numru 6851, u peress li t-terminu tal-konvenju skada u l-konvenut ma segwiex il-proċeduri rikjesti mil-liġi biex dak il-bejgħ iseħħ, u peress inoltre li l-attur kien ġustifikat li ma jaddiveniex għall-kuntratt ta' xiri peress id-drittijiet u kondizzjonijiet rigwardanti u gravanti l-imsemmi blokk ta' *flats* ma humiex dawk riżultanti mill-istess skrittura kif jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża, premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, l-istess attur talab li previa d-dikjarazzjoni li l-attur ma hux tenut, għaliex kien ġustifikat, skond il-liġi, li jagħti esekuzjoni għal iskrittura tat-2 ta' Ottubru 1972 għar-raġunijiet fuq esposti l-konvenut jiġi kkundannat li fi żmien qasir u perentorju ffissati mill-Qorti jirrestitwixxi lill-attur is-*Savings Bank Book* tal-Banka Tagliaferro numru 6851 u fin-nuqqas li jħallas lill-attur is-somma rappreżentata mill-istess *Savings Bank Book* flimkien ma' l-interessi kollha li akkumulaw fuqha mit-2 ta' Ottubru 1972 sad-data ta' l-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittri uffiċjali tad-19 ta' Lulju 1973 u tat-3 ta' Awissu 1973;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li biha eċċepixxa li s-somma mogħtija mill-attur fuq il-konvenju hija ta' natura ta' kaparra u li l-attur ma resaqx għall-bejgħ għax ried huwa, kif jista' jagħmel skond il-liġi, fil-waqt li l-eċċipjenti huwa pront li jesegwixxi l-bejgħ;

Rat id-dikjarazzjoni u n-nota tax-xhieda tal-konvenut;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Omissis;

Fil-qosor ħafna, li ġara kien li fit-2 ta' Ottubru 1972 l-attur Victor Camilleri ltaqa' mal-konvenut u ntlaħaq ftehim preliminari bejniethom li l-attur jixtri xi *flats* (imsemmija *Hilton Flats*) għall-prezz ta' Lm13,000 pagabbli kwantu għall-ewwel Lm4,000 ma' l-iffirmar tal-konvenju u l-bilanċ b'pagamenti ta' Lm1,000 fis-sena flimkien ma' l-interessi tal-5%. Irriżulta li l-attur dak in-nhar ikkonsenja lill-konvenut Librett tal-Bank rigwardanti depożitu ta' Lm3,090 pagabbli "*to Bearer*". L-irċevuta li tinkorpora l-ftehim milħuq dwar il-bejgħ tal-*flats* saret mix-xhud Lawrence Cassar Desain. Fiha ntqal hekk dwar il-librett imsemmi:

"*A savings Bank Book of B. Tagliaferro & Sons Limited, No. 6851 is also being left as a deposit*";

Irriżulta li la l-konvenju u lanqas il-kuntratt ma sar. Irriżulta ukoll li ġiet skambjata korrispondenza;

Omissis;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti huma pjuttost sempliċi u ċari u biżżejjed magħrufa mill-Partijiet li b'hekk din il-Qorti ma għandhiex għalfejn tirrepetihom billi toqgħod tgħid x'qal dak ix-xhud u x'qal l-ieħor;

Illi kwantu għall-aspetti legali tal-każ, jidher min-noti ta' osservazzjonijiet studjati u eżawrenti li l-abili Difensuri skanbjaw bejniethom kif ukoll mit-trattazzjoni orali li huma għamlu fl-udejnza tat-13 ta' April 1989, li l-istess difensuri ma jaqblux bejniethom fuq diversi kwistjonijiet;

Illi l-ewwel kwistjoni li hija rilevanti biex din il-kawża tiġi deċiża hija preċiżament dwar **in-natura legali ta' l-iskrittura** tat-2 ta' Ottubru 1972 esebita a fol. 4 tal-proċess;

Dan id-dokument ġie redatt minn persuna li ma studjatx il-liġi, eżattament mix-xhud Lawrence Cassar Desain. Mad-daqqa t'għajn jolqtok bħala dokument li sar b'ċertu għaġġla u hu nieqes mill-formalitajiet legali. Biex il-Qorti tenfasizza l-element ta' l-għaġġla biżżejjed tindika li fid-dokument hemm żball evidenti dwar kif kellu jitħallas il-bilanċ ta' Lm9,000. Jingħad testwalment hekk:

"The balance of Lm9000 payable at Lm1500 per year (one thousand pounds per year");

Iċ-ċifra ta' Lm15000 hi evidentament żbaljata u jekk tfisser Lm1500 kif donnhom jaqblu l-partijiet skond ma jirriżulta min-noti ta' osservazzjonijiet tad-Difensuri), din iċ-ċifra ma taqbilx mal-kliem *"one thousand pounds"*;

Id-Difensur ta' l-attur iqis dan id-dokument bħala *"agreement of intent"* preliminari waqt li d-Difensur tal-konvenut iqisu bħala konvenju. Jidher ċert kemm mid-dokument stess u kemm mill-provi miġbura li meta ffirmaw dak id-dokument il-partijiet kellhom f'moħhom li eventwalment

jirrediġu konvenju formali bejniethom. Però jidher ċar ukoll li sussegwentement il-partijiet ikkonsidraw l-istess dokument bħala konvenju. Infatti a fol. 19 l-attur stess xehed "Id-dokument a fol. 4 sar bil-għaġġla u kellu jservi ta' konvenju biex nixtri *block flats* li hemm imsemmi";

Waqt li fiċ-ċitazzjoni stess l-attur isemmi t-terminu "konvenju";

Ikkunsidrat:

Illi f'dana l-istadju l-Qorti stess li hu dover tagħha li tindaga dwar il-portata legali tad-dokument a fol. 4 nonostante li l-kontendenti qisuh bħala konvenju, kien effettivament jikkontjeni l-elementi kollha essenzjali li trid il-liġi biex tissussisti wegħda ta' bejgħ/xiri ta' l-immobbli, vincolanti bejn il-partijiet? Il-Qorti qiegħda tpoġġi dan *il-kweżit peress li jidhrilha li hawn jinsab* il-qofol tal-kwistjoni bejn il-partijiet – kwistjoni li ma tidhirx li ġiet affrontata b'dan il-mod dirett mill-partijiet iżda li huwa ċertament ikkunsidraw xorta waħda minn angoli differenti;

Illi huwa risaput illi l-liġi trid li l-wegħda tal-bejgħ u x-xiri ssir b'att pubbliku jew skrittura privata, inkella ma tgħoddx. Ġie anki ritenut (ara kollez Vol. XXX-II-248) li skambju ta' korrispondenza privata ma humiex ekwivalenti għall-iskrittura privata;

Illi huwa risaput ukoll li l-iskrittura jew att pubbliku kontenenti l-wegħda tal-bejgħ u xiri jrid ikun fihom imniżżel l-elementi essenzjali kollha li jirregolaw il-kuntratt ta' bejgħ/xiri. Ġie ritenut ukoll (ara kollez. Vol. XXX-II-49) li huwa

inammissibli illi jkun ippruvat permezz ta' xhieda element essenzjali li jonqos mill-konveju; għax prova testimonjali simili tista' ssir biss jekk si tratta ta' xi patt verbali li sar preċedentement jew kontemporanjament mal-konvenju u purchè li dak il-patt kien wieħed sekondarju jew aħjar inċidentali u aċċessorju;

Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tapplika dawn il-prinċipji legali għall-iskrittura a fol. 4 tal-proċess;

Illi jekk wieħed jeżamina dak id-dokument wieħed jieħu l-impressjoni li l-wegħda tal-bejgħ/xiri kienet tikkonċerna *"Hilton Flats" opposite "Hilton Hotel"* li kienu liberi u franki minn kull ċens jew pis ieħor, għax ebda ċans jew gravam ieħor ma jissemma fuq l-iskrittura;

Illi però mill-kuntratti esibiti mill-attur u li jinsabu a fol. 119 sa 128 tal-proċess jirriżulta li l-konvenut kellu biss it-*"temporary subutile dominium for the remaining period of fifty one years which commenced on the first of May 1968"* tal-proprjetà in kwestjoni. Jirriżulta *inter alia* li l-istess proprjetà kienet soġġetta għaċ-ċens ta' Lm1,500 fis-sena liema ċens kien rivedibbli fl-1 ta' Mejju 1985 u ukoll fl-1 ta' Mejju 2002 *"in such a manner that the annual sub ground rent payable throughout the seventeen year period due to commence shall be an amount equivalent to the minimum annual gross wage, without any reduction of four labourers employed with the Government paid on the dates abovementioned"*. Jirriżulta ukoll li l-konvenut u s-suċċessuri tiegħu fit-titolu kienu marbutin li jipprovdu ċerta kamra indikata fil-kuntratt lir-Reverendu Joseph Frendo kemm idum ħaj jekk il-proprjetà tintuża bħala *Hotel* jew *Guesthouse;*

Illi fl-iskrittura msemmija ma hemm xejn minn dawn il-partikolaritajiet li bilfors li kellhom jissemmew fl-eventwali kuntratt ta' bejgħ u xiri li kien jipprospetta d-dokument a fol. 4. Irid jiġi enfasizzat li hawn *non si tratta* ta' xi partikolaritajiet inċidentali jew aeeċssorji għall-ftehim iżda *si tratta invece* ta' dettalji assolutament essenzjali għall-ftehim;

Illi la darba dawn l-elementi essenzjali ma ssemmewx fl-imsemmi dokumenti a fol. 4 u l-Qorti ma tħossx li għandha tkompli tindaga dwar jekk kienx jinħtieġlu elementi oħra huwa ċar *li l-istess elementi ma jistgħux jiġu kkonsidrati li kienu* miftehma verbalment bejn il-kontendenti. Li kieku effettivament sar dan, tali ftehim verbali ma kienx jorbot lill-partijiet għax si tratta ta' wegħda ta' bejgħ/xiri ta' immobbli u l-istess nuqqas ma jistax jiġi rrimedjat bi provi testimonjali;

Illi isegwi minn dak li ntqal sa issa li din il-Qorti tqis *li* l-ftehim kontenut fl-iskrittura a fol. 4 tal-proċess ma kienx wieħed vinkolanti bejn il-kontendenti. Kwindi, kif tajjeb afferma l-attur fiċ-ċitazzjoni tiegħu l-attur ma kienx tenut li jagħti esekuzzjoni għall-iskrittura tat-2 ta' Ottubru 1972 u dana peress li dik l-iskrittura ma ssemmi xejn dwar ċens temporanju, ċens rivedibbli u gravami oħra li essenzjalment kienu jirregolaw kwalunkwe trasferiment u proprjetà bejn il-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Illi la l-Qorti waslet għal din il-konklużjoni m'għandhiex għalfejn tindaga jekk it-terminu tal-konvenju skadiex jew le u jekk il-konvenut kellux isegwi l-proċeduri rikjesti mil-liġi biex il-bejgħ iseħħ. Lanqas ma għandha għalfejn tidħol fil-kwistjoni

jekk kienx tort ta' l-attur jew tal-konvenut li l-bejgħ ma sarx. Jidhrilha ukoll li m'għandhiex għalfejn tidħol biex tindaga dwar in-natura legali tad-depożitu tal-librett *"bearer"* mertu ta' din il-kawża u ċjoè ngħatax akkont tal-prezz (u allura restitwibbli) jew kellux in-natura ta' kapparra fis-sens strett tal-Liġi (u allura jintilef jekk ma jsirx il-kuntratt);

Il-Qorti tħoss infatti li la waslet għall-konklużjoni li l-partijiet ma kinux vinkolati bejniethom li jagħmlu l-kuntratt definittiv ta' trasferimenti, minħabba d-difetti fl-imsemmija skrittura, il-kwistjoni jekk il-konsenja tal-*"bearer book"* kinitx kapparra jew depożitu ma tistax tqum, ċertament tħoss li dak id-depożitu ma sarx a tenur tal-liġi u kwindi hemm lok li l-konvenut ikun tenut li jirrestitwixxi il-*"bearer book"* jew is-somma rappreżentata fih li dak iż-żmien kienet is-somma ta' Lm3,090 (ara fol. 19);

Għal dawn il-motivi;

Tiddeċidi billi prevja li tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut, tilqa' t-talbiet ta' l-attur kif dedotti fl-att taċ-ċitazzjoni u għalhekk tiprefiġġi terminu ta' għoxrin ġuranta (20) mil-lum biex il-konvenut jirrestitwixxi lill-attur is-*Savings Bank Book* tal-Banka Tagliaferro Numru 6851 u fin-nuqqas tikkundanna lill-konvenut li jħallas lill-attur is-somma ta' Lm3,090 (tlett elef u disgħin lira maltija) flimkien ma' l-interessi kollha li akkumulaw fuqha mit-2 ta' Ottubru 1972, sad-data ta' l-effettiv pagament;

L-ispejjeż jitħallasu mill-konvenut.