- *eżekuzzjoni ta' konvenju kontra konvenuti li ma kinux is-sidien li iżda kienu ntrabtu li jixtru mingħand terzi li rrifjutaw li jersqu għall-kuntratt*
- *Artikolu 1375 tal-Kodiċi Ċivili*

FIL-PRIM'AWLA

TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 9 t'April, 2019.

Rikors Nru. 595/08 GM

Anthony Micallef u martu Doreen Micallef Edwards [detenturi tal-karti ta' l-identita' bin-numri 477870(M) u 488871(M) rispettivament] u Mario u Mary Joan konjugi Farrugia [detenturi tal-karti ta' l-identita' bin-numri 598060(M) u 418864(M) rispettivament]

vs.

Anthony Farrugia [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru 377436(M)] f'ismu propju kif ukoll bhala mandatarju generali ta' martu Philippa Farrugia [detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 137037(M)] u Raymond Farrugia [detentur tal-karta ta' l-identita' bin-numru

459162(M)], ukoll f'ismu propju kif ukoll bhala mandatarju generali ta' martu Maria Dolores Farrugia [detentrici tal-karta ta' l-identita' bin-numru 157764(M)] u b'digriet tat-23 ta' Marzu 2019 stante l-mewt ta' Anthony u martu Filippa konjuġi Farrugia fil-mori tal-kawza l-ġudizzju ġie trasfuz fil-persuni ta' Raymond, John u Stephen aħwa Farrugia.

Il-Qorti,

Preliminari;

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Anthony Micallef u martu Doreen Micallef Edwards [detenturi tal-karti ta' l-identita' bin-numri 477870(M) u 488871(M)] u Mario u Mary Joan konjuġi Farrugia [detenturi tal-karti ta' l-identita` bin-numri 598060(M) u 418864(M) rispettivament] fejn esponew bir-rispett:

1. ILLI l-esponenti Anthony Micallef u martu Doreen Micallef Edwards, permezz ta' konvenju datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli, obbligaw ruhhom li jixtru u jakkwistaw b'titolu ta' kompravendita mingħand l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine, li min-naħa l-oħra wiegħdu u obbligaw ruħhom in solidum bejniethom li jbiegħu, jittrasferixxu u jaljenaw favur l-istess esponenti b'titolu ta' kompravendita porzjon ta' art fabrikabbli f'Ħaz-Zebbug, Malta, magħrufa bħala plot numru wiehed (1), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada tal-Grazzja, libera u franka minn cnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' tnejn u għoxrin elf tmien mija u sebgħa u għoxrin elf Ewro u sitta u tmenin

ċentezmu (€22,827.86) ekwivalenti għal disa' t'elef u tmien mitt Lira Maltin (Lm 9,800) [vide **DOK B**];

2. ILLI l-esponenti Mario u Mary Joan konjugi Farrugia, permezz ta' konvenju in atti Nutar Carmel Martinelli datat tlieta u għoxrin (23) ta' Awissu 1993, obbligaw ruħhom li jixtru u jakkwistaw b'titolu ta' kompravendita mingħand l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine, li min-naħa l-oħra wiegħdu u obbligaw ruħhom in solidum bejniethom li jbiegħu, jittrasferixxu u jaljenaw favur l-istess esponenti b'titolu ta' kompravendita l-porzjoni ta' art fabrikabbli f'Ħaz-Zebbuġ, Malta, magħrufa bħala plot numru tnejn (2), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada Tal-Grazzja, libera u franka minn ċnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u sitta u disgħin Ewro u ħdax-il ċentezmu (€21,896.11) ekwivalenti għal disat elef u erba' mitt Lira Maltin (Lm 9,400) [vide **DOK A**];

3. ILLI is-suċitati konvenji gew estizi konsenswalment permezz ta' diversi skritturi privati għal diversi drabi, sakemm fl-aħħar l-istess konvenji ġew estizi permezz ta' ittri ufficjali datati tmienja (8) ta' Mejju 2008;

4. ILLI minkejja li ġew interpellati biex jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ u jadempixxu l-obbligi minnhom assunti, l-intimati baqgħu kollha kemm huma inadempjenti;

5. ILLI għalhekk, bil-għan li l-konvenji hawn fuq msemmija jinzammu viġenti u kif ukoll bil-għan li l-intimati jadempixxu ruħhom ma' l-obbligi minnhom assunti, kellha ssir din il-kawza.

GĦALDAQSTANT l-atturi talbu lil din il-Onorabbli Qorti sabiex:

1. tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine huma obbligati li jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta' porzjon ta' art fabrikabbli f' Ħaz-Zebbuġ, Malta, magħrufa bħala plot numru wiehed (1), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada tal-Grazzja, libera u franka minn ċnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' tnejn u għoxrin elf tmien mija u sebgħa u għoxrin elf Ewro u sitta u tmenin ċentezmu (€22,827.86) ekwivalenti għal disa' t'elef u tmien mitt lira Maltin (Lm 9,800), ma' l-atturi Anthony Micallef u Doreen Micallef Edwards, u dan ai termini tal-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli, kif sussegwentement estiz;

2. tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine huma obbligati li jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta' porzjon ta' art fabrikabbli f'Ħaz-Zebbuġ Malta, magħrufa bħala plot numru tnejn (2), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada Tal-Grazzja, libera u franka minn cnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta'

wieħed u għoxrin elf tmien mija u sitta u disgħin Ewro u ħdax-il centezmu (€21,896.11) ekwivalenti għal disat elef u erba' mitt lira Maltin (Lm 9,400), ma' l-atturi Mario u Mary Joan konjugi Farrugia, u dan ai termini ta' konvenju datat tlieta u ghoxrin (23) t'Awissu 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli, kif sussegwentement estiz;

3. tordna u tikkundanna lill-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine sabiex fi zmien terminu qasir u perentorju minnha prefiss jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta' porzjon ta' l-art fabrikabbli f'Ħaz-Zebbuġ, Malta, magħrufa bħala plot numru wieħed (1), formanti parti mill-art maghrufa bhala Tal-Barumbara, fil-kuntrada tal-Grazzja, libera u franka minn cnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u versu l-prezz ta' tnejn u għoxrin elf tmien mija u sebgħa u għoxrin elf Ewro u sitta u tmenin ċentezmu (€22,827.86) ekwivalenti għal disa' t'elef u tmien mitt lira Maltin (Lm 9,800), ma' l-atturi Anthony Micallef u Doreen Micallef Edwards, u dan ai termini tal-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli;

4. tordna u tikkundanna lill-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine sabiex fi zmien terminu qasir u perentorju minnha prefiss jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta' porzjon ta' l-art fabrikabbli f'Haz-Zebbug, Malta, magħrufa bħala plot numru tnejn (2), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada Tal-Grazzja, libera u franka minn cnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala hielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u sitta u disgħin Ewro u ħdax-il centezmu (€21,896.11) ekwivalenti għal

disat elef u erba’ mitt lira Maltin (Lm 9,400), ma’ l-atturi Mario u Mary Joan konjugi Farrugia, u dan ai termini ta’ konvenju datat tlieta u ghoxrin (23) t’Awissu 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli;

5. taħtar Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-atti finali tal-bejgħ rispettivi, kif ukoll kuraturi deputati biex jirraprezentaw l-eventwali kontumaċi;

kif ukoll, alternattivament u sussidjarjament għat-talbiet preċedenti, fl-eventwalita’ li dawn ma jintlaqgħux:

6. tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenuti, jew min minnhom, huma responsabbli ghad-danni versu l-esponenti stante l-inadempjenza tagħhom;

7. tillikwida id-danni subiti mill-esponenti, anke occorrendo bl-opera ta’ periti nominandi;

8. tikkundanna lill-konvenuti, jew min minnhom, iħallsu id-danni hekk likwidati lill-esponenti,

Bl-ispejjez, inkluz dawk ta’ l-ittri ufficjali bin-numri 1323/2008 u 1327/2008;

Rat ir-Risposta Maħlufa ta’ Anthony Farrugia proprio et nomine kif wkoll ta’ Raymond Farrugia proprio et nomine fejn esponew bir-rispett:

1. illi l-esponenti m’għandhom l-ebda oġġezzjoni għat-talbiet attriċi, u dejjem xtaqu jadempixxu ruħhom ma l-obbligi tagħhom, kif imfissra fl-att promotur.

2. illi fil-fatt il-morosita' tagħhom hija unikament attribwibbli għall-aġir doluz u għall-inaempjenza ta' terzi, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.
3. illi għalhekk l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjez;

Rat id-dokumenti esebiti, u l-atti kollha tal-kaz;

Ikkunsidrat:-

Il-fatti:

Illi l-konvenuti, permezz ta' konvenji ma' terzi, wara li akkwistaw il-jedd li jixtru ż-żewġ porzjonijiet art deskritti fir-Rikors Maħluf, permezz ta' żewġ konvenji mal-atturi li obbligaw ruħhom li jbiegħulhom. Billi t-terzi naqsu li jersqu għall-kuntratt definittiv, il-konvenuti ma setgħux jonoraw il-wegħda ta' bejgħ li kkuntrattaw mal-atturi. Għalhekk fid-9 ta' Ġunju 2008 l-atturi fetħu żewġ kawżi a tenur tal-**Artikolu 1375 tal-Kodiċi Ċivili** – waħda kontra t-terzi u l-konvenuti f'din il-kawża biex it-terzi jbiegħu lill-konvenuti[1], u din il-kawża biex il-konvenuti jbiegħu lill-atturi. Permezz ta' provvediment tat-13.10.2008, din il-Qorti (diversament ippreseduta), issoprassjediet sakemm tinqata' l-kawża l-oħra, li fl-24.11.2017 fil-fatt inqatgħet favorevolment għall-atturi mill-Onorabbli Qorti tal-Appell. B'digriet tat-30.11.2017 din il-Qorti (diversament ippreseduta) reġgħet poġġiet il-kawża fuq il-lista ta' kawżi għas-smiegħ. Fl-udjenza tat-8 ta' Mejju 2018 l-avukati tal-partijiet iddikjaraw li fid-dawl tas-sentenza msemmija ma kellhomx iktar provi xi jressqu u talbu l-Qorti tgħaddi għas-sentenza. Il-Qorti (diversament ippreseduta) ddifferiet il-kawża għas-sentenza;

B'digriet tat-23.03.2019 din il-Qorti (kif issa ppreseduta) ordnat il-leġittimazzjoni tal-atti meħtieġa minħabba l-mewt tal-konvenuti;

[1] Rik. Ġur. Nru. 596/08 AE fl-ismijiet Anthony Micallef v Paul Balzan

Fl-udjenza tat-28.03.2019 il-partijiet infurmaw lill-Qorti li l-kawża tista' tmur għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Kunsiderazzjonijiet:

Illi l-konvenuti fir-Risposta Maħlufa tagħhom kienu stqarru li ma kinux qegħdin jopponu għat-talbiet tal-atturi. Irriżulta iżda li ma setgħux iwettqu l-wegħdha tagħhom qabel ma t-terzi jitrasferulhom il-proprjeta` in kwistjoni. Billi dan it-trasferiment issa twettaq b'ordni tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell imsemmija tal-24 ta' Novembru 2017, m'hemm xejn iktar x'ixekkilhom milli jwettqu l-wegħda tagħhom favur l-atturi.

Decide:

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-ewwel ħames talbiet tal-atturi billi:

1. tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine huma obbligati li jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta' porzjon ta' art fabrikabbli f' Ħaz-Zebbuġ, Malta, magħrufa bħala plot numru wiehed (1), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada tal-Grazzja, libera u franka minn ċnus u pizijiet, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' tnejn u għoxrin elf tmien mija u sebgħa u għoxrin elf Ewro u sitta u tmenin ċentezmu (€22,827.86) ekwivalenti għal disa' t'elef u tmien mitt lira Maltin (Lm 9,800), ma' l-atturi Anthony Micallef u Doreen Micallef Edwards, u dan ai termini tal-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) t'Ottubru 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli, kif sussegwentement estiz;

2. tiddeċiedi u tiddikjara li l-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine huma obbligati li jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta’ porzjon ta’ art fabrikabbli f’Ħaz-Zebbuġ Malta, magħrufa bħala plot numru tnejn (2), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada Tal-Grazzja, libera u franka minn cnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta’ wieħed u għoxrin elf tmien mija u sitta u disgħin Ewro u ħdax-il centezmu (€21,896.11) ekwivalenti għal disat elef u erba’ mitt lira Maltin (Lm 9,400), ma’ l-atturi Mario u Mary Joan konjugi Farrugia, u dan ai termini ta’ konvenju datat tlieta u ghoxrin (23) t’Awissu 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli, kif sussegwentement estiz;

3. tordna u tikkundanna lill-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine sabiex fi zmien terminu qasir u perentorju minnha prefiss jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta’ porzjon ta’ l-art fabrikabbli f’Ħaz-Zebbuġ, Malta, magħrufa bħala plot numru wieħed (1), formanti parti mill-art maghrufa bhala Tal-Barumbara, fil-kuntrada tal-Grazzja, libera u franka minn cnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala ħielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u versu l-prezz ta’ tnejn u għoxrin elf tmien mija u sebgħa u għoxrin elf Ewro u sitta u tmenin ċentezmu (€22,827.86) ekwivalenti għal disa’ t’elef u tmien mitt lira Maltin (Lm 9,800), ma’ l-atturi Anthony Micallef u Doreen Micallef Edwards, u dan ai termini tal-konvenju datat tnejn u għoxrin (22) t’Ottubru 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli;

4. tordna u tikkundanna lill-intimati Anthony Farrugia proprio et nomine u Raymond Farrugia proprio et nomine sabiex fi zmien terminu qasir u

perentorju minnha prefiss jaddivjenu għall-att finali tal-bejgħ ta' porzjon ta' l-art fabrikabbli f'Haz-Zebbug, Malta, magħrufa bħala plot numru tnejn (2), formanti parti mill-art magħrufa bħala Tal-Barumbara, fil-kuntrada Tal-Grazzja, libera u franka minn cnus, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, bil-pussess vakanti u bħala hielsa minn servitu, ipoteki u gravami, u dan versu l-prezz ta' wieħed u għoxrin elf tmien mija u sitta u disgħin Ewro u ħdax-il centezmu (€21,896.11) ekwivalenti għal disat elef u erba' mitt lira Maltin (Lm 9,400), ma' l-atturi Mario u Mary Joan konjugi Farrugia, u dan ai termini ta' konvenju datat tlieta u ghoxrin (23) t'Awissu 1993 in atti Nutar Dottor Carmel Martinelli;

5. taħtar lin-Nutar John Spiteri sabiex jippubblika l-atti finali tal-bejgħ rispettivi, kif ukoll lill-avukat Dr. Abigail Critien biex tirraprezenta l-eventwali kontumaċi fuq l-istess att.

L-ispejjez, inkluz dawk ta' l-ittri ufficjali bin-numri 1323/2008 u 1327/2008 huma a kariku tal-konvenuti.

GRAZIO MERCIECA

IMĦALLEF