



**QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
ROBERT G. MANGION**

SEDUTA TAT-28 T'OTTUBRU, 2021

Kawza Numru: 7

Rik. Gur. 738/2020 RGM

**Joseph u Lorita konjugi Bajada
(Karti ta' identita` rispettivi 36863(G)
u 127969(M))**

vs.

Alfred Mallia (K.I. 186852(M))

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur **Joseph Bajjada** ipprezentat fl-20 t'Awwissu, 2020 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

DIKJARAZZJONI

1. Illi b'konvenju datat is-sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) il-konvenut obbliga ruhu li jbiegħ u jikkonsenja lir-rikorrenti li accetta u obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand l-konvenut il-lok ta' djar numru sebgha u tmenin (87), Triq il-Palazz l-Antik tal-Gvernatur, Birgu, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu u bil-pussess vakanti, u l-arja tiegħu u dan versu l-prezz u kondizzjonijiet ohra hemmhekk mifthema u stipulat, fosthom illi s-somma ta' *erbat elef u hames mitt euro (€4,500) già` thallsu qabel il-prezenti u tagħhom qed tithalla d-debita ricevuta fuq il-prezenti u s-somma ta' hamest elef u hames mitt euro (€5,500) gew depozitati fuq il-prezenti man-nutar akkont tal-prezz* u liema somma tigi rilaxxata lill-Venditur mal-ezitu pozittiv tar-ricerki, hawn anness u mmarkat bhala Dokument A;

2. Illi sussegwentement, l-esponenti hallas ukoll somma ohra ta' sebat elef euro (€7000) lill-istess konvenut ukoll akkont tal-prezz; u ghalhekk is-somma globali mhallsa mill-esponenti lill-intimat bhala depozitu akkont tal-prezz hija s-somma globali ta' sbatax -il elf euro (€17,000);

3. Illi nonostante illi l-konvenut gie interpellat mill-esponenti, anke permezz ta' ittra ufficjali tal-hdax (11) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020), sabiex fit-terminu pattwit jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att nutarili opportun għal tali trasferiment, izda l-konvenut baqa' inadempjenti;

RAGUNI TAT-TALBA

1. Peress illi bil-konvenju datat is-sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016) il-konvenut obbliga ruhu li jbiegh u jikkonsenja lir-rikorrenti li accetta u obbliga ruhu li jixtri u jakkwista minghand l-konvenut il-propjeta` deskritta fl-istess konvenju taht il-pattijiet u kundizzjonijiet hemm stipulati;
2. Peress illi l-konvenut gie interpellat mir-rikorrenti anke permezz ta' ittra ufficjali tal-hdax (11) ta' Gunju tas-sena elfejn u ghoxrin (2020) sabiex fit-terminu pattwit jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-att nutarili opportun ghal tali trasferiment, izda l-konvenut nomine baqa' inadempjenti.

TALBIET

Illi ghalhekk l-atturi mizzewgin Bajada jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenut nomine sabiex, in esekuzzjoni tal-konvenju datat sitta (6) ta' April tas-sena elfejn u sittax (2016), jersaq ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh u trasferiment, lill-atturi u fit-termini tal-obbligazzjonijiet minnu assunti bl-istess konvenju, l-lok ta' dar numru sebgha u tmenin (87), Triq il-Palazz Antik tal-Gvernatur, Birgu, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu u bil-pussess vakanti, u l-arja tieghu u dan bil-pattijiet u kondizzjonijiet kollha imsemmija fl-istess konvenju, u dan fi zmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti tistabilixxi u taht dawk il-provvedimenti li l-istess Qorti jidhrilha xierqa u opportuni.
2. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att notarili relattiv fil-jum, post u hin li jigu ffissati minn din il-Qorti, u ukoll kuraturi deputati sabiex okkorrendo jirraprezentaw lill-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

Rat illi l-konvenut debitament notifikat ma pprezentax risposta guramentata u ghalhekk baqa' kontumaci.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Novembru 2020 l-attur kien talab differiment peress li l-partijiet kienu qed jesploraw transazzjoni.

Rat li fl-udjenza tas-27 ta' Mejju 2021 il-legali tal-atturi informa lill-Qorti illi t-transazzjoni u talab li l-Qorti tipproċedi bis-smiegh.

Rat l-affidavit tal-attur.

Rat illi nonostante li tat termini lill-partijiet għal noti ta' sottomissjonijiet dawn ma ġewx ipprezentati.

Rat l-atti.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ikkonsidrat;

Provi.

L-attur Joseph Bajada xhed bil-mezz ta' affidavit kif ukoll permezz tal-konferma bil-ġurament tiegħu tar-rikors ġuramentat ipprezentat mill-atturi u riprodott supra.

Mill-atti jirrizulta illi fis-6 ta' April 2016 il-partijiet resqu fuq konvenju quddiem in-Nutar Dr Paul George Pisani fejn il-konvenut Alfred Mallia obbliga ruħu li jbiegħ lill-atturi il-lok ta' djar numru 87, Triq il-Palazz l-Antik tal-Gvernatur, il-Birgu, għall-prezz u taħt il-pattijiet u kondizzjonijiet hemm stipulati fosthom li l-kuntratt finali ta' bejgħ kellu jiġi ppubblikat fi żmien erba' snin u ċioe' sas-6 ta' April 2020.

Ġie ppruvat sodisfaċentement illi l-atturi ħallsu lill-konvenuti permezz ta' diversi pagamenti s-somma globali ta' €17,000.

Il-kuntratt ma ġiex ippubblikat.

L-atturi jgħidu fir-rikors promotur tagħhom illi pprezentaw ittra ufficjali fil-11 ta' Ġunju 2020. Izda prova ta' din l-ittra ufficjali ma gietx ipprezentata fl-atti mill-atturi.

Ikkunsidrat;

Il-wegħda ta' bejgħ hija regolata bl-**Artikolu 1357 tal-Kodiċi Ċivili** li jipprovdi hekk

“(1) Il-wegħda ta' bejgħ ta' haġa bi prezz determinat, jew bi prezz li għandu jiġi stabbilit minn persuna waħda jew iżjed bħalma jingħad fl-artikoli ta' qabel dan, ma titqiesx bejgħ; izda, jekk tiġi aċċettata, iġġib, f'dak li wiegħed, l-obbligu li jagħmel il-bejgħ, jew, jekk il-bejgħ ma jkunx jista' iżjed isir, l-obbligu li jhallas id-danni lill-accettant.

(2) L-effett ta' din il-wegħda jispiċċa meta jagħlaq iż-żmien miftiehem bejn il-partijiet għal hekk jew, jekk ma jkun hemm ebda ftehim bħal dak, meta jgħaddu tliet xhur minn dak inhar li l-bejgħ ikun jista' jsir, kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wiegħed, b'att gudizzjarju pprezentat qabel ma jgħaddi z-żmien applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-każ li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'rikors ġuramentat sabiex titwettaq il-wegħda ma tigix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.”

Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża **Ciro Del Negro et vs. Victor Grech**, deċiża fl-10 ta' Jannar 1994:

“L-Artikolu 1357 tal-Kap. 16 jippreskrivi li l-effett ta' wegħda ta' bejgħ jispiċċa **meta jagħlaq iż-żmien miftiehem** bejn il-partijiet għalhekk... kemm-il darba l-accettant ma jsejjahx lil dak li wiegħed, b'att gudizzjarju **pprezentat qabel ma jgħaddi z-żmien** applikabbli kif intqal qabel, sabiex jagħmel il-bejgħ, u kemm-il darba, fil-kaz li dak li wiegħed jonqos li jagħmel hekk, it-talba b'citazzjoni sabiex titwettaq il-wegħda ma tigix ipprezentata fi żmien tletin jum minn meta jagħlaq l-imsemmi żmien.”

L-allegazzjoni tal-atturi, mhux ippruvata, hi illi ipprezentaw ittra ufficjali kontra l-konvenut fil-11 ta' Ġunju 2020. Il-konvenju skada fis-6 ta' April 2020. Isegwi għalhekk illi anke li kieku l-atturi resqu l-prova tal-imsemmija ittra ufficjali; xorta waħda ma kenitx tkun ta' sostenn għall-pretensjoni tagħhom inkwantu ittra ufficjali sabiex l-intimat jaddivjeni għall-kuntratt finali ipprezentata wara l-iskadenza tal-konvenju m'għandiex l-effetti stipulati bl-artikolu 1357 fuq citat.

Konsegwentement, bil-fatt li l-atturi naqsu milli jresqu provi li juru li l-konvenju inżamm in vigore bil-prezentata ta' ittra ufficjali fit-terminu preskritt mil-liġi; it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu akkolti.

Decide.

Għal dawn il-motivi, u fil-kontumaċja tal-konvenut, il-Qorti qed tiċhad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Onor. Robert G. Mangion

Imhalled

28 ta' Ottubru 2021

Lydia Ellul

Deputat Registratur